

Un centro excéntrico

El caso de la
Av. República de El Salvador
de Quito

Hernán Atilano Fernández Díaz

Tutores

Arq. Carles Crosas Armengol, Ph.D

Arq. Julián Galindo González, Ph.D



UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA
BARCELONATECH

ETSAB MBArch

Urbanismo
2018-2019

DUOT Departament
d'Urbanisme i
Ordenació del
Territori

Dedicatoria

A la memoria de mi padre, mi guía tácita; a mi madre, ejemplo notable de vida; a mi amada Gaby, mi mejor lado y complemento pues sin tí jamás hubiera llegado aquí.

Agradecimiento

Agradezco a la UPC, ETSAB, al DUOT y su cuerpo docente, especialmente a mis tutores Julián Galindo y Carles Crosas por la enriquecedora experiencia de haber compartido sus valiosas enseñanzas conmigo.

A la AGAUR por la financiación de la beca de colaboración.

A mi amigo Juan Xavier Chiriboga, quien consiguió gran parte del material fotográfico más importante de este trabajo.

A la maravillosa Barcelona, ciudad que se ha quedado en mi retina pero sobre todo en mi corazón.

A Quito, mi ciudad natal.

Índice

Introducción	7
Resumen	7
Presentación y justificación del caso de estudio	8
Objetivos:	10
Hipótesis:	11
Estructura del trabajo:	12
Estado del Arte:	13
1. Un territorio de estrategias	21
1.1 Aspectos geológicos, topográficos e hidrográficos	21
1.2 Asentamientos y Primeras Centralidades	23
1.4 El Plan Jones Odriozola de 1942	34
1.4.1 El barrio como célula urbana y uniones de conjunto	35
1.4.2 Protección del patrimonio arquitectónico colonial	36
1.4.3 Zonificación, funcionalismo y densidad	36
1.4.4 Las Centralidades del Plan Jones Odriozola	37
1.4.5 Soluciones viales y de tránsito	40
1.5 Especulación y fragmentación del Centro Deportivo	41
1.6 Una urbanización por fragmentos	44
2. La oportunidad de un centro	49
2.1 La colonización y conformación del tejido, 1950-1969	50
2.2 Inicio de una transformación, años 1970-1989	58
2.3 La consolidación del centro excéntrico, años 1990-actualidad	66
3. Tres atributos de una urbanidad capilar	79
3.1 Simultaneidad, la coexistencia de lo heterogéneo	79
3.2 Porosidad, los bordes difuminados	86
3.3 Contigüidad, el fenómeno inductivo	91
4. Reflexiones y consideraciones finales	96
Bibliografía	98



Gráfico 1: Iñaquito y Parque La Carolina. Av. República de El Salvador en el extremo izquierdo.

Foto: Ricardo Coronel

Fuente: <https://m.lahora.com.ec/quito/noticia/1102146365/quito-segun-el-dueno-de-los-cielos>

Introducción

Resumen

Tanto el topónimo “Quito” como su territorio han llevado en su esencia la idea de centralidad. A pesar del riesgo volcánico y su accidentada topografía, Quito ha sido un lugar estratégico para generar asentamientos en la sierra del Ecuador, actuando como centro de intercambio regional de productos en épocas preincaicas o como centro de gobierno desde la época colonial española. La relativa planicie de la meseta de Iñaquito y su abundancia de agua han sido aspectos vitales para el sustento de los asentamientos desde el siglo XV.

Con la llegada del siglo XX, la meseta de Iñaquito pasaría de ser rural a urbana, producto del primer plan ordenador de la ciudad en 1942. Este proyecto urbanístico planificó allí la creación de una gran centralidad moderna, capaz de contrastar con la ciudad histórica colonial. Sin embargo, este centro empezaría a cristalizarse recién en los años 70, con la introducción de los Shopping Mall que indujeron radicales transformaciones tipológicas, actividades mixtas y distintas intensidades de uso. Este proceso lo ha convertido hoy en el “corazón” financiero y comercial de la ciudad.

De las múltiples centralidades de Iñaquito destaca la Avenida República de El Salvador, por ser la más imprevisible y excéntrica. De este modo, el presente trabajo realiza un análisis de los centros de Quito para focalizar en la Avenida República de El Salvador, una de sus centralidades lineales más intensas, menos previsibles y por ende más interesantes. Una mirada desde la geografía, la historia y los usos permite revelar sus preexistencias, origen, evolución y afianzamiento como centralidad.

Palabras clave:

Centralidad, centro excéntrico, lateralidad, oportunidad, Avenida República de El Salvador, Iñaquito, Quito, urbanidad capilar, simultaneidad, porosidad, contigüidad, intensidad de uso, mixtura, diversidad.

Presentación y justificación del caso de estudio

Al compararla con sus ejes aledaños del sector de Iñaquito, la Avenida República de El Salvador es una vía local de 1km de largo y 25m de ancho, resultando secundaria y lateral por tamaño y ubicación en comparación a estas grandes vías metropolitanas. Además, no posee una importancia histórica, no ha actuado como vertebrador de un crecimiento metropolitano y tampoco dispone de líneas de transporte público. Estas cualidades no suelen ser las habituales para la existencia y consolidación de una centralidad.

No obstante, Mario Paris, en su artículo *De los Centros urbanos consolidados a los lugares de centralidad: Una propuesta metodológica para su estudio*, explica que según Henri Lefebvre, “la centralidad es aquel carácter de los lugares que permite que cada punto del territorio pueda ser un centro, caracterizar el entorno y llenarlo de sentido.”¹

Además, Renata Priore Lima recuerda en su tesis doctoral *Plugin: interfaces urbanas en los nuevos centros lineales: el caso de la Avenida Paulista*, que en la actualidad, las centralidades pueden ubicarse ocultas entre otras estructuras y de forma aleatoria en el territorio, destacando por ser concentradoras de actividades, y promulgando la mezcla y la vida urbana.²

La relevancia de la Avenida República de El Salvador radica en lo singular del caso. Mediante un proceso especulativo y acelerado de transformación tipológica, este eje *ex-novo*, lateral y secundario ha ido consolidando una urbanidad capilaridad para surgir como un centro excéntrico, por sus condiciones y su ubicación. Esto indica que la ciudad tiene capacidad para encontrar y consolidar oportunidades de centralidad en sitios impredecibles.

1 (Paris, 2013) p.57
2 (Lima, 2016) p. 11



Gráfico 2: Av. República de El Salvador en el contexto de Iñaquito, 2018

Fuente: Elaboración Propia en base a foto de Google Earth



Gráfico 3: Av.
República de El
Salvador, calles Suecia
y Finlandia

Foto: Ricardo Coronel

Fuente: <https://www.chullalife.com/>

Objetivos:

- El objetivo principal de este trabajo es entender y poner de relieve el proceso y los aspectos por los cuales la Av. República de El Salvador en Quito ha sido capaz de configurarse como una centralidad lineal intensa, a pesar de que a priori no parece presentar características habituales para albergarla.

Los objetivos complementarios son:

- Definir el concepto de centralidad, tomando referencias bibliográficas que den distintas acepciones de estos términos.
- Sumar ideas al debate urbanístico sobre el tópico de centralidades, de modo que el caso de la Avenida República de El Salvador sirva de ejemplo para futuras investigaciones.
- Sugerir reflexiones que sigan incentivando futuras investigaciones sobre el caso.



Gráfico 4: Av.
República de El
Salvador

Foto: Ricardo Coronel

Fuente: <https://www.facebook.com/QuitoAbsoluto/photos/a.565035553641417/1235722446572721/?type=3&theater>

Hipótesis:

Normalmente, los centros suelen aparecer en sitios estratégicos, planificados o que se pueden anticipar porque ofrecen características habituales como resguardo, jerarquía, facilidad de crecimiento, buena accesibilidad, etc. Estos atributos han estado presentes en las centralidades de Quito desde que las primeras se ubicaron en una zona protegida por lomas buscando una buena posición de defensa o las modernas, que se consolidaron en torno a ejes metropolitanos planificados con centros comerciales, como las del sector de Ñaquito.

No obstante, una de las centralidades más intensas de ese sitio contradice esta lógica. La Avenida República de El Salvador constituye un caso de centralidad excéntrica, tanto por su carácter de eje secundario local, tamaño, ubicación lateral e irrelevancia histórica. Este caso afirma la capacidad que la ciudad posee para generar centros de oportunidad, en lugares no previsibles por encima de cualquier axioma, pauta o planificación supuesta o deseable.

Metodología:

Desde la mirada geográfica, histórica, y de usos, se presenta una explicación multiescalar de Ñaquito y de la Av. República de El Salvador desde sus preexistencias, conformación y progresivas transformaciones, que han ido constituyendo la capacidad central de este eje. El dibujo interpretativo es el mecanismo principal con el cual se ha logrado identificar, conocer y sintetizar los argumentos que construyen este trabajo pues, desde la formación de arquitecto, es una herramienta válida para describir la complejidad de los procesos urbanos.

No obstante, el dibujo interpretativo se ha combinado con otras herramientas que han complementado el entendimiento. Una de ellas ha sido la cartografía y documentación históricas, que han permitido entender pautas en la génesis de la morfología y los usos. Mediante el análisis e interpretación de este material se han podido elaborar dibujos que destacan aspectos claves sobre el origen de esta zona. Otra herramienta que se ha utilizado es el material fotográfico, tanto histórico como actual, que ha permitido también evidenciar cronológicamente la consolidación y transformación del tejido urbano, dando pautas no solo temporales sino también de la magnitud de estos cambios.

Por último, las fuentes bibliográficas completan este conjunto, pues establecen argumentos fuertes que, en muchos casos, han confirmado intuiciones o interpretaciones de otros materiales, aportando pistas sobre cómo y qué graficar. Así, las ilustraciones y fotografías, permiten entender la centralidad de la Av. República de El Salvador y también ofrecer pautas para futuras reflexiones urbanísticas.

Estructura del trabajo:

El trabajo se compone de tres partes. La primera parte incluye la introducción y el estado del arte, y la definición de conceptos esenciales (centralidad), tomando referencias bibliográficas. La segunda parte alberga el cuerpo del trabajo en tres capítulos. En el capítulo 1 se explican los aspectos históricos y territoriales que dan pie a la explicación del proceso morfo-tipológico para construcción de la centralidad en el capítulo 2. El capítulo 3 explica los fenómenos de urbanidad del centro como consecuencia de este proceso. La tercera parte presenta las reflexiones y consideraciones finales obtenidas del proceso de investigación.

Estado del Arte:

Quito

Existen numerosas publicaciones acerca de la ciudad de Quito. Posiblemente, la investigación para elaborar el primer plan ordenador (1942) fue una de las primeras y más completas realizadas. En el documento *Plan Regulador de Quito, Memoria Descriptiva*, se recogen datos y análisis de aspectos sociales y espaciales, demográficos, topográficos, valor arquitectónico del centro colonial y aprovechamiento del territorio con un claro objetivo proyectual. El documento también contiene referencias a levantamientos de las edificaciones y de las propiedades rurales, a fin de tener referencias económicas sobre el valor del suelo.

El ensayo *El proceso urbano de Quito* de Lucas Achig (1983) hace un repaso histórico de la urbanización puntualizando en aspectos como la economía, coyunturas políticas de cada época y especialmente en la especulación de los suelos, de la que la ciudad ha sido víctima durante su desarrollo. Por su vasta reflexión de los momentos históricos, este texto ha servido de referencia para otros estudios posteriores sobre la ciudad.

Trabajos como *Riesgos Naturales en Quito* de Pierre Peltre (1989) y *Actividad Volcánica y Pueblos Precolombinos en el Ecuador* (1998) recogen estudios sobre la naturaleza volcánica del territorio, la topografía, la hidrografía y los riesgos naturales de los asentamientos que se han establecido en Quito.

En años más recientes, destacan publicaciones como *Imagen Urbana, espacio público, memoria e Identidad* de Marco Córdova (2005), y *La clase dominante como determinante de la forma de Quito* de Bernardo Bustamante y Susana Herrero (2017) que realizan un interesante análisis de las pautas que han configurado la imagen del Quito contemporáneo y su transformación urbana como resultado de los eventos históricos que experimentó el Ecuador desde mediados del siglo XX.

Otro trabajo de relevancia es la tesis doctoral *Espacio urbano en la historia de Quito: Territorio, traza y espacios ciudadanos* de Inés del Pino (2017). En dicha investigación se recogen explicaciones históricas y territoriales de los señoríos étnicos de Quito basadas en los trabajos de Frank Salomón y una recopilación de crónicas de la época colonial sobre los antiguos ejidos y sus usos rurales.

El concepto de Centro y Centralidad

Los ejemplos y la literatura urbanística sobre centros y centralidades son extensos, haciendo que sus definiciones sean susceptibles de interpretación y variación. Entre los primeros trabajos sobre centralidad y modelos de organización de ciudades está la “Teoría de las áreas concéntricas” de Burgess en 1923. Esta plantea la existencia de un único centro de carácter financiero, social y cultural, a partir del cual se generan anillos concéntricos zonales que van organizando actividades comerciales, residenciales, industriales, etc. En esta misma línea, la propuesta de Hoyt (1939) plantea la variante de sectores dispuestos en torno a un centro de negocios, en lugar de anillos concéntricos, que se estructuran y crecen por ejes de transporte y en los cuales se desarrollan las actividades.

Como alternativa a estos planteamientos, la propuesta de Harris y Ullmann (1945) plantea que el crecimiento urbano no se da alrededor de un único centro, sino que se articula a través de una estructura policéntrica que vincula núcleos separados de distintas configuraciones. Esta organización de múltiples centros también se evidencia en la “Teoría de los lugares centrales” de W. Christaller (1933). El postulado parte de la premisa de un territorio isótropo donde cada lugar central concentra y brinda actividades y servicios a su entorno inmediato, ejerciendo sobre este un área de influencia. La jerarquía y tamaño de cada lugar central es proporcional a la diversidad de bienes concentrados, de modo que si hay mayor diversidad y cantidad, más grande e importante será ese centro. No obstante, hay que recordar que la isotropía planteada es inviable, pues elimina factores topográficos que definen la forma real de un territorio.

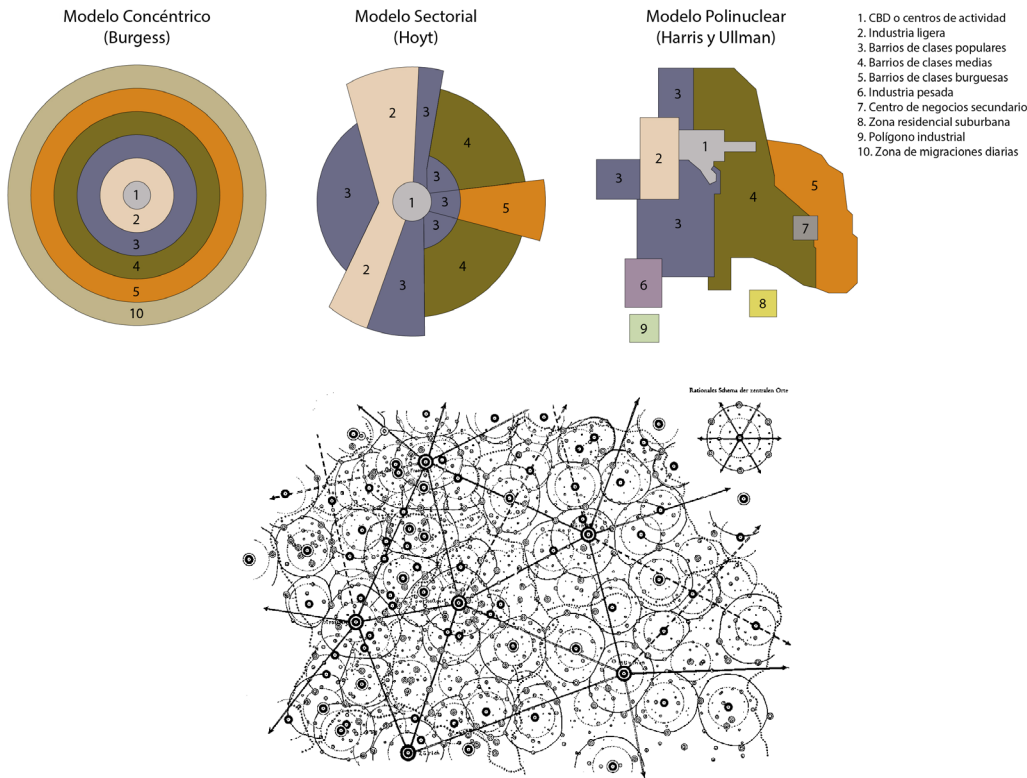


Gráfico 7: Centro Histórico de Quito

Fuente: Google Earth



Gráfico 8: Av. República del Salvador como centro corredor en Quito

Fuente: <https://mapio.net/pic/p-22301251/>



Gráfico 5: Modelos de organización urbana

Fuente: [http://zaloamati.azcuam.mx/bitstream/handle/11191/2495/El_elemento_urbanizante_la_creacion_de_la_estacion_San_Rafael_del_tren_suburbano_2013_08_32_BAJA.pdf?sequence=](http://zaloamati.azcuam.mx/bitstream/handle/11191/2495/El_elemento_urbanizante_la_creacion_de_la_estacion_San_Rafael_del_tren_suburbano_2013_08_32_BAJA.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

1&isAllowed=y

Gráfico 6: Teoría de los lugares centrales W. Christaller

Fuente: <https://iessonferrerdgh1e07.blogspot.com/2017/01/geografia-urbana.html>

Gráfico 9: Quicentro Shopping, Centro Comercial de Quito

Fuente: <https://www.facebook.com/QuitoAbsoluto/photos/a.56503553641417/1327563534055278/?type=3&theater>



Mario Paris expresa que para Lefebvre, la centralidad se compone de una multitud de objetos que se yuxtaponen, superponen, acumulan, lo que provoca un espacio “donde la gente se empuja y se cruza”, es decir, donde se promulga el conflicto y la vida urbana y no es estática, sino que a lo largo del tiempo se va creando y cambiando.³ De igual manera, el PDU de Barcelona en su “Quadern” N°10, afirma que “es importante observar las centralidades como un fenómeno evolutivo, como un elemento vivo y dinámico. Los centros constituyen una superposición de capas en el tiempo.”⁴

Phillipe Panerai y David Mangin sostienen que existen 3 tipos de centros: los históricos, consolidados por aglomeración, superposición y coexistencia de actividades; los centros corredor, a lo largo de vías que albergan actividades de comercio, ocio y consumo; los centros comerciales o Shopping Malls, con ubicaciones estratégicas conectados de forma umbilical a una vía. Los autores insisten en que los centros agrupan actividades variadas como lo institucional, administrativo, ocio, cultural, educativo, y especialmente lo comercial, pues su persistencia es fundamental porque genera la mayor atracción de flujos.⁵

Al igual que Lefebvre, Richard Sennett, en su libro *Construir y habitar*, plantea que cuando la gente se pregunta en dónde puede hallar la vida urbana, generalmente la encuentra en el centro.⁶

3 (Paris, 2013) p.57
4 (Carles Crosas et al, AMB, 2017) p. 30
5 (Panerai Philippe, 2002) p.248-249
6 (Sennett, 2019) p.285

Esto implica que vida urbana y centro son conceptos inseparables e interdependientes, pues debe haber intercambio, mezcla y diversidad de actividades y usuarios para que esta exista.

Miguel Mayorga, en su tesis doctoral *Espacios de centralidad urbana y redes de infraestructura*, especifica que un centro, a más de concentrar actividades, se relaciona con otras áreas colindantes atrayendo flujos, pues está íntimamente vinculado a la conectividad. Además, describe que *Centralidad* proviene de la unión de dos palabras: *centro* y *dad*, sufijo que denota cualidad.⁷

Renata Priore Lima sostiene que las centralidades se generan en buenas ubicaciones y condiciones de accesibilidad, lo que las hace ser un sitio reconocido y apropiado para lo social. Adquieren morfologías distintas: nuclear, difusa, en red ortogonal, de borde (*edge city*) o lineal, donde el factor de permeabilidad de la planta baja es determinante en la intensidad y mezcla de usos que se genera.⁸

Un centro, entonces, es un espacio urbano que se genera por la necesidad humana de socializar, interactuar, e intercambiar desde bienes y servicios hasta conocimiento y cultura.⁹ De este modo, adquiere un carácter especial, referencial y jerárquico en un territorio. Una centralidad implica la cualidad de centro, es decir, aquel o aquellos atributos, rasgos, o propiedades que permiten a un lugar ser un centro. Estos atributos responden a ubicaciones estratégicas y accesibles, a la capacidad de evolución y transformación de sus tejidos urbanos para adquirir esta jerarquía y a arquitecturas con plantas bajas permeables o porosas, que agrupándose contiguamente, consiguen intensificar las actividades y la vida urbana. Independientemente de su morfología, una centralidad debe promulgar la simultaneidad de usos y usuarios, multiplicidad de interrelaciones, e influencia con su contexto y con otras.

7 (Mayorga, 2013) p.27, 32
8 (Lima, 2016) p. 76, 131
9 (Carles Crosas et al, AMB, 2017) p.28-30

La visión municipal sobre las Centralidades de Quito

Mediante la publicación *Quito Visión 2040 y su nuevo modelo de ciudad*, el Ayuntamiento de Quito apunta al desarrollo policéntrico de la ciudad con la potenciación de sus centralidades. Según este documento, centralidad se entiende como una región productiva del territorio con límites que pueden variar en función del crecimiento urbano, morfología del tejido, sentido de pertenencia y barrios, representando la unidad básica de la organización metropolitana.¹⁰ Así, el territorio se organiza en centralidades distritales con actividades específicas predominantes en base a sus aptitudes territoriales, siendo capaces de aumentar la compacidad y la complejidad para impedir la dispersión urbana.¹¹ Según el Ayuntamiento, cada centralidad posee núcleos atractores que brindan actividades y servicios y ejercen radios de influencia que satisfacen su entorno inmediato, ofreciendo todas las condiciones necesarias para una vida sostenible y de calidad. De este modo, existe una notable influencia teórica del modelo de los lugares centrales de Walter Christaller.

Adicionalmente, el documento especifica que “si bien las centralidades podrán ser diversas en su estructura, deberán ser diseñadas con criterio funcional inherente a su rol y condiciones específicas.”¹² Dentro de las centralidades que se proponen se encuentra la de La Carolina, que incluye a la zona de Ñaquito. Según esta visión, La Carolina posee dos actividades predominantes: la primaria es Empresarial y negocios y la secundaria obedece a lo recreativo, teniendo como núcleo o equipamiento emblemático al Parque La Carolina.

10 (DMQ, 2018) p.131 “La centralidad distrital será un área poblada del territorio, definida por un límite o dominio, que actuará como unidad base de la estructura urbana. La conformación de su límite dependerá de la agrupación del sistema parroquial que responda, entre otros, a periodos de crecimiento de la ciudad, morfología del trazado urbano, al sentido de pertenencia de sus habitantes, y a barrios y sectores significativos de la ciudad. Este límite no tendrá la función de contener el territorio, deberá entenderse como un dominio para fortalecer los sistemas urbanos, que incluirá a todos los habitantes de la ciudad, y que permitirá la territorialización e implementación de políticas y una adecuada gestión del territorio.”
11 (DMQ, 2018) p.114
12 (DMQ, 2018) p.133

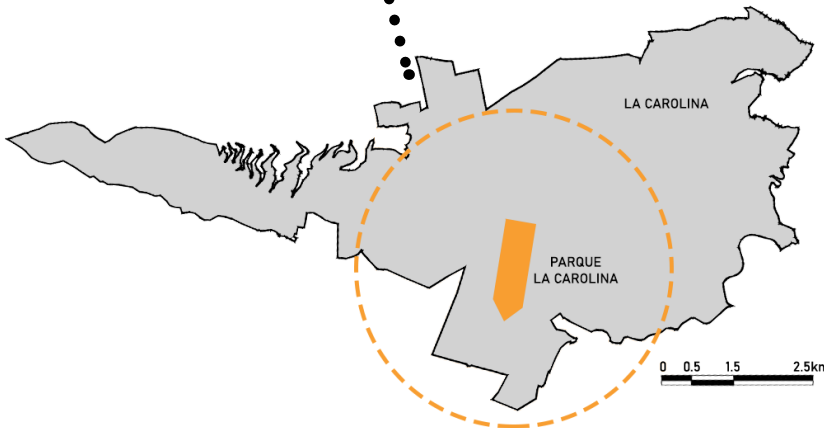
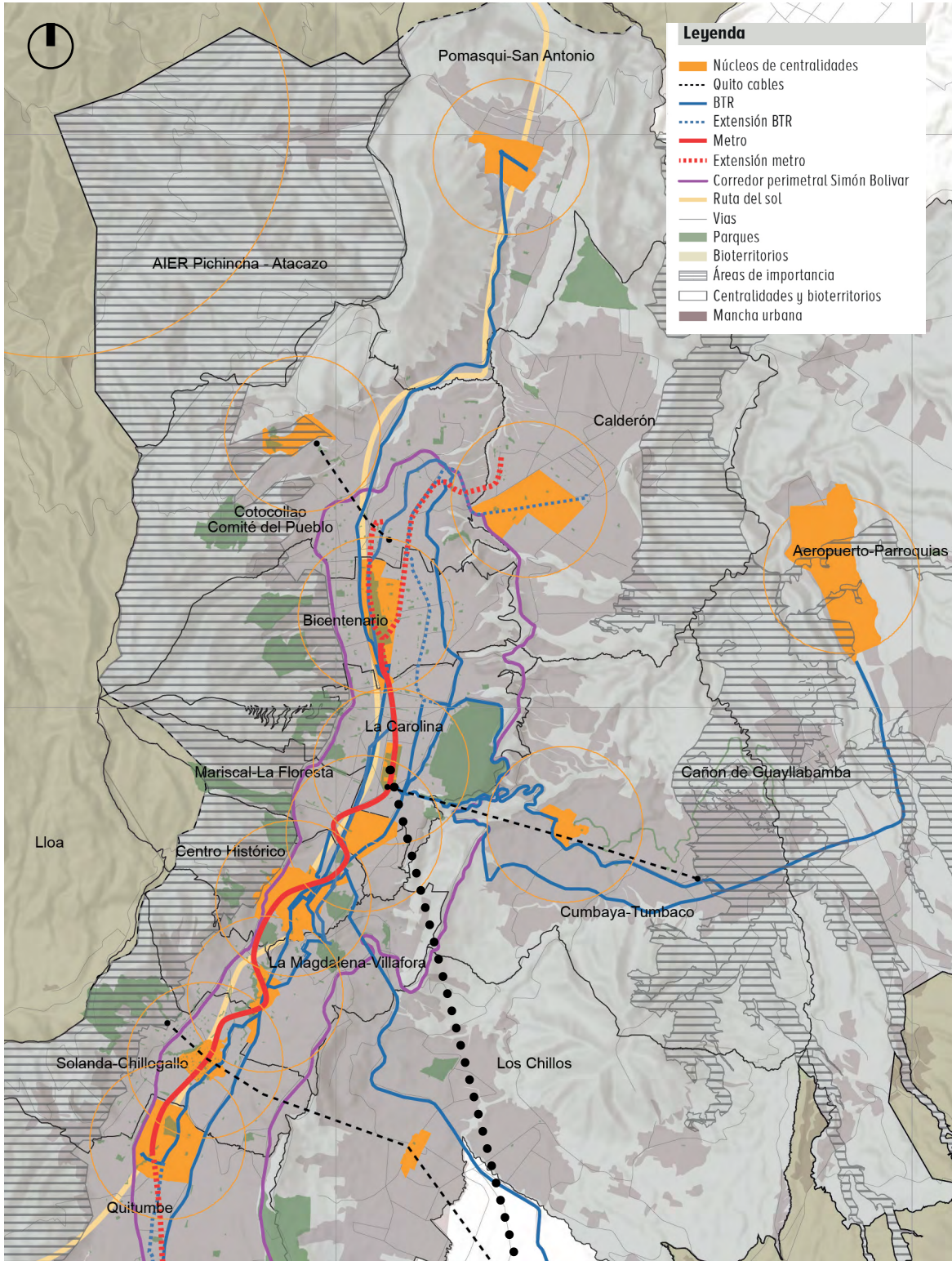
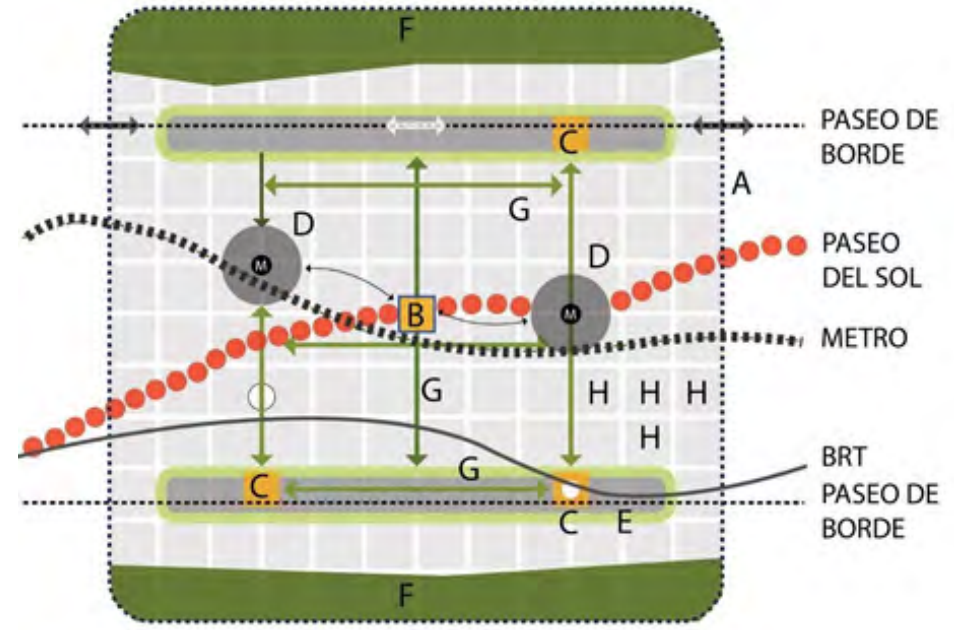


Gráfico 10:
Organización
territorial de Quito
en Centralidades
distritales y
Centralidad de La
Carolina

Fuente: Quito Visión
2040 y su nuevo
modelo de ciudad
p.131-132

Gráfico 11: Modelo de
Centralidad distrital
de Quito según Visión
2040

Fuente: Quito Visión
2040 y su nuevo
modelo de ciudad p.133



Para esta visión, cada centralidad está compuesta de¹³:

- A. **Dominio:** Espacio físico que ocupa
- B. **Núcleo:** Proyecto o equipamiento relevante con papel articulador
- C. **Sistema de transporte:** Medios de movilidad que las conectan entre sí y con el territorio.
- D. **Atractores:** Zonas de congregación de usos que establecen radios de influencia.
- E. **Red verde urbana:** Calles con vegetación, parques, plazas, bosques.
- F. **Tejido urbano**
- G. **Barrios**
- H. **Microcentralidades:** Conjunto jerárquico de edificaciones, equipamientos, espacios públicos y servicios con diseño de “calidad” que promueven lo inclusivo, sostenible y accesible. Se ubican sobre o junto a vacíos urbanos, espacios subutilizados, espacios públicos, áreas protegidas y paradas de transporte público. Buscan mejorar la calidad de la vivienda y la introducción de tipologías nuevas.

13 (DMQ, 2018) p.133-136



Gráfico 12: Mapa Físico del Ecuador

Fuente: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/d/d5/Ecuador_relief_location_map.svg/2000px-Ecuador_relief_location_map.svg.png

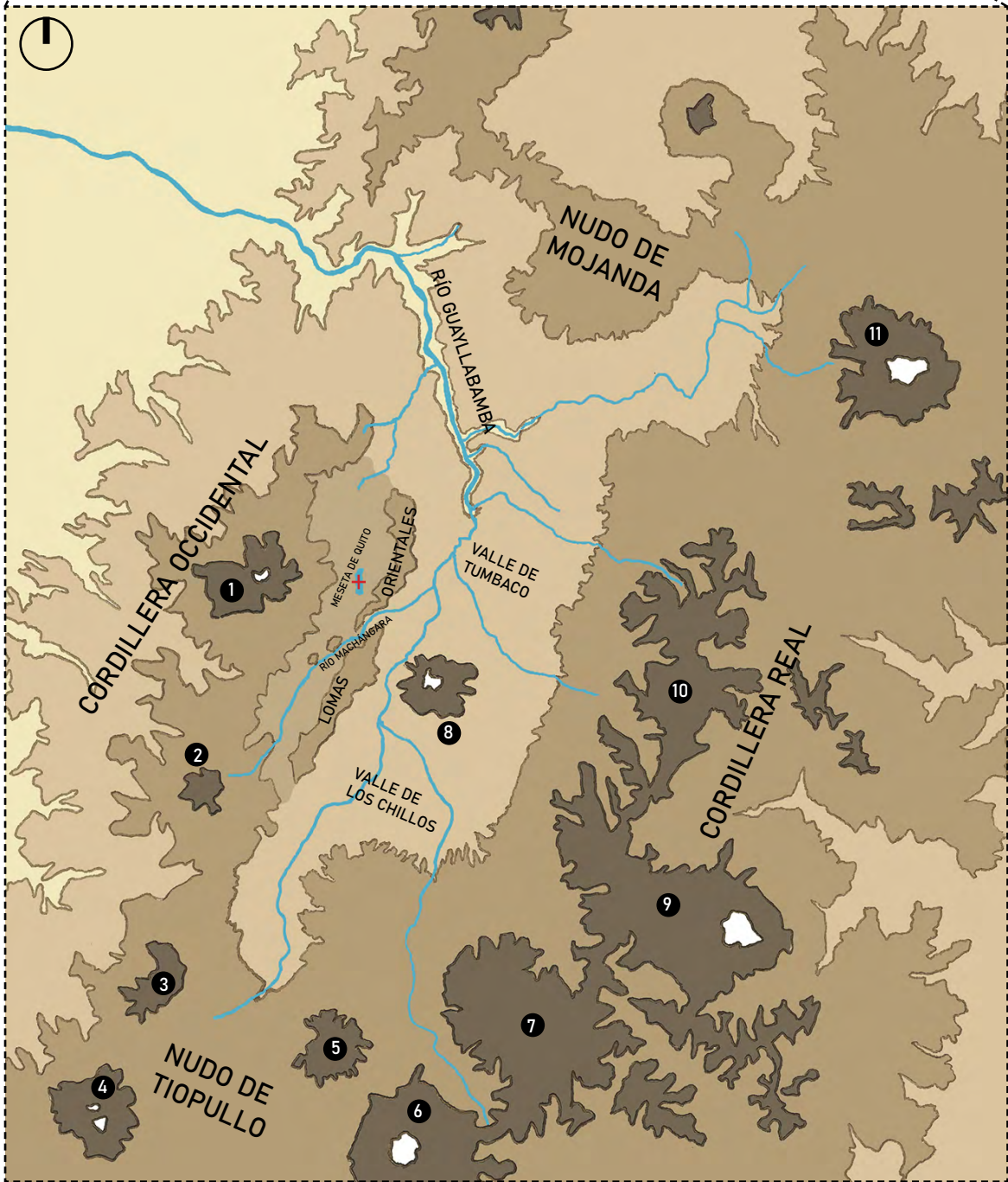


Gráfico 13: Hoya del Guayllabamba

Elaboración propia sobre base del dibujo revisado en Algunas reflexiones sobre el Ecuador Prehispánico y la ciudad inca de Quito de Inés del Pino y Luis Marín. En Del Pino, p.34

- 1 Volcán Pichincha
- 2 Volcán Atacazo
- 3 Cerro Corazón
- 4 Volcán Ilinizas
- 5 Cerro Rumiñahui
- 6 Volcán Cotopaxi
- 7 Volcán Sincholagua
- 8 Volcán Ilaló
- 9 Volcán Antisana
- 10 Cerro Puntas
- 11 Volcán Cayambe

1. Un territorio de estrategias

1.1 Aspectos geológicos, topográficos e hidrográficos

En los Andes ecuatorianos, una “Hoya” es un espacio de montaña de alrededor de 3.000 km² delimitado por las cordilleras Occidental y Real, en sentido Norte Sur, y por las cordilleras transversales o “nudos”, en sentido Este Oeste, que vinculan a las anteriores. Dentro de este espacio existe un sistema hidrográfico de afluentes de un gran río jerárquico que le da su nombre.¹⁴ Así, la ciudad de Quito se emplaza dentro de la Hoya del Río Guayllabamba, en un espacio comprendido entre las faldas del estratovolcán activo Pichincha de la Cordillera Occidental, una larga, estrecha y relativamente plana meseta intermedia ubicada a 2850msnm (43km de longitud, 3 a 6km de ancho y 2.6% de pendiente promedio), una subcordillera oriental compuesta de lomas de 150m de altura y los valles orientales de Tumbaco y Los Chillos, a 2400msnm, que llegan hasta la Cordillera Real.

Las sucesivas erupciones volcánicas, avalanchas, derrumbes y lahares, son algunos de los fenómenos que le han ido dando forma a este territorio. Pierre Peltre, en su libro *Riesgos Naturales en Quito*, indica que los suelos de la zona se componen de depósitos de glaciaciones, lavas y cangahua, un tipo de toba volcánica que es arrastrada por los vientos y ha ido cubriendo un espesor de 10 a 20m. La cangahua es un material duro a la intemperie pero tiende a erosionarse fácilmente en presencia de corrientes de agua, lo que promulga la formación de quebradas.¹⁵ De esta manera, este “callejón andino” está fuertemente accidentado producto de las 68 quebradas o rieras que fluyen desde el Pichincha y de las lomas orientales hacia la meseta. De aquí, las quebradas de la meseta dirigen el flujo de agua hacia tres sitios de descarga: las quebradas de El Batán, el Río Machángara, un afluente del Guayllabamba en el este de la ciudad, y las quebradas de Carcelén al Norte.

Las quebradas de las cordilleras llegan a una profundidad de 10 a 20m y una pendiente pronunciada, 38 al 58% en el Pichincha y 18% en las lomas orientales. Sin embargo, la mayoría de estas quebradas solo desaguan aluviones o crecidas eventuales, mientras las principales son las encargadas de la evacuación permanente.

Las quebradas de la meseta tienen una profundidad muy inferior (2 o 3m) y permitieron la conformación de la Laguna de Iñaquito, en el norte de la meseta, que descargaba su

¹⁴ (Del Pino, 2017) p.30
¹⁵ (Peltre, 1989) p. 46

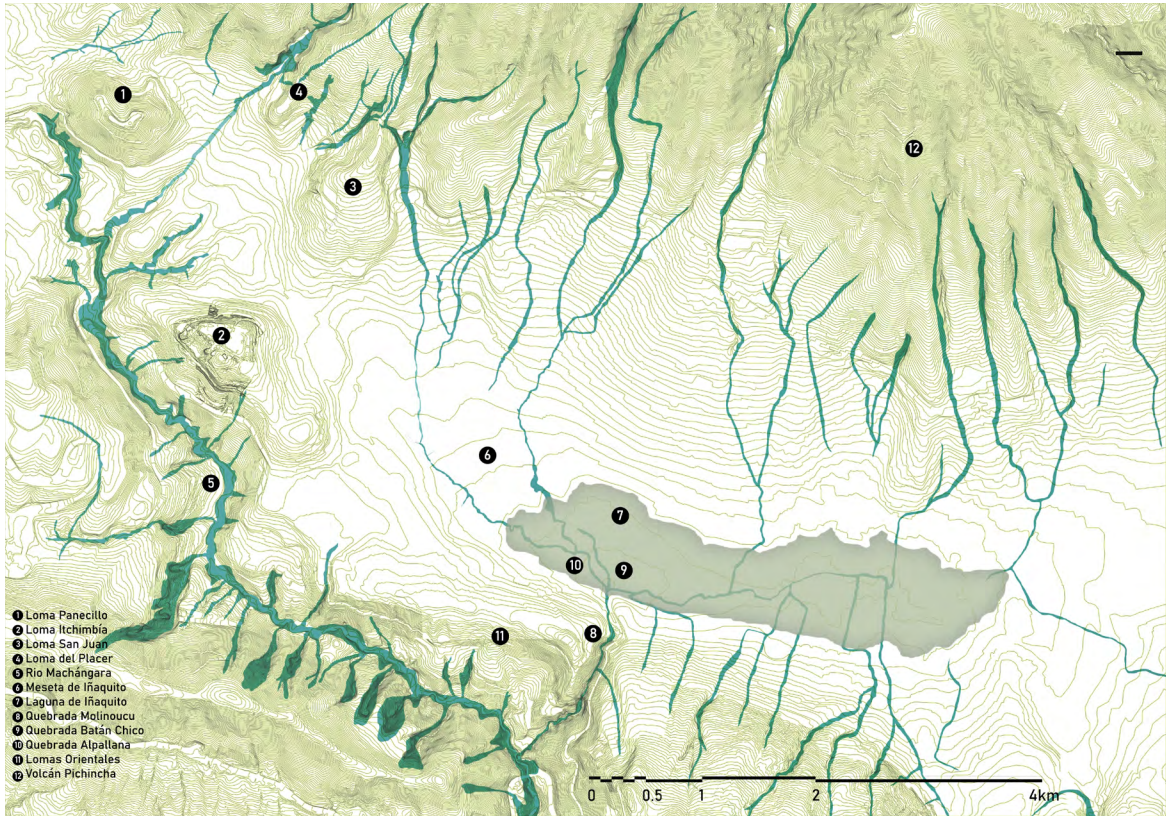


Gráfico 14: Topografía y Laguna de Iñaquito

Elaboración propia

exceso de agua hacia el Río Machángara mediante las quebradas Batán Chico, Alpallana y Molinocu.

En el libro *Actividad Volcánica y Pueblos Precolombinos en el Ecuador*, Marcelo Villalba y Alexandra Alvarado explican que “la Laguna de Iñaquito se desecó y recargó en varias ocasiones, como consecuencia de las erupciones volcánicas y aluviones de gran potencia, hasta que en los primeros años de la Colonia, aparentemente desapareció por completo.”¹⁶ Sin embargo, es importante resaltar que las quebradas más activas de la meseta se taparían naturalmente producto del arrastre sedimentario.

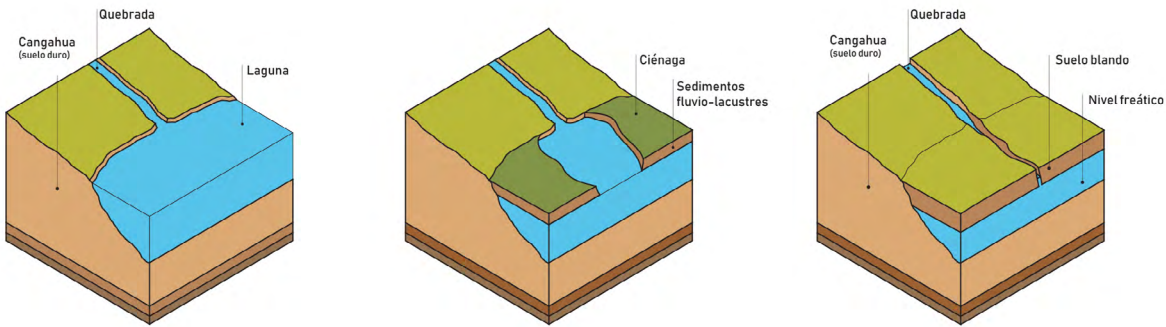
En el trabajo *Variabilidad espacial del ensayo de penetración estándar en los sedimentos volcánicos del subsuelo del centro norte de la ciudad de Quito*, Patricio Ludeña explica que el suelo de la zona actualmente se compone de “ceniza fina, arenas gruesas, conglomerados finos, capas de pómez, arcillas orgánicas, limos y arenas arcillosas con una estratificación bien marcada, que refleja la presencia de una laguna rellenada por productos piroclásticos y material arrastrado desde los flancos orientales del Pichincha.”¹⁷

De esta forma, la explicación para la aparente desaparición de la laguna radica en el depósito estratificado de sedimentos fluvio-lacustres, mayormente volcánicos, que inicialmente generaron una zona pantanosa o ciénaga y sucesivamente fueron cubriendo el agua superficial. Esto explica la naturaleza del elevado nivel freático del sector (2 a 8m), confirmando que la laguna persiste como agua subterránea.

16 (Mothes et al., 1998) p. 80
17 (Ludeña Encalada, 2007) p. 26

Gráfico 15: Secuencia de Sedimentación de Laguna

Elaboración propia

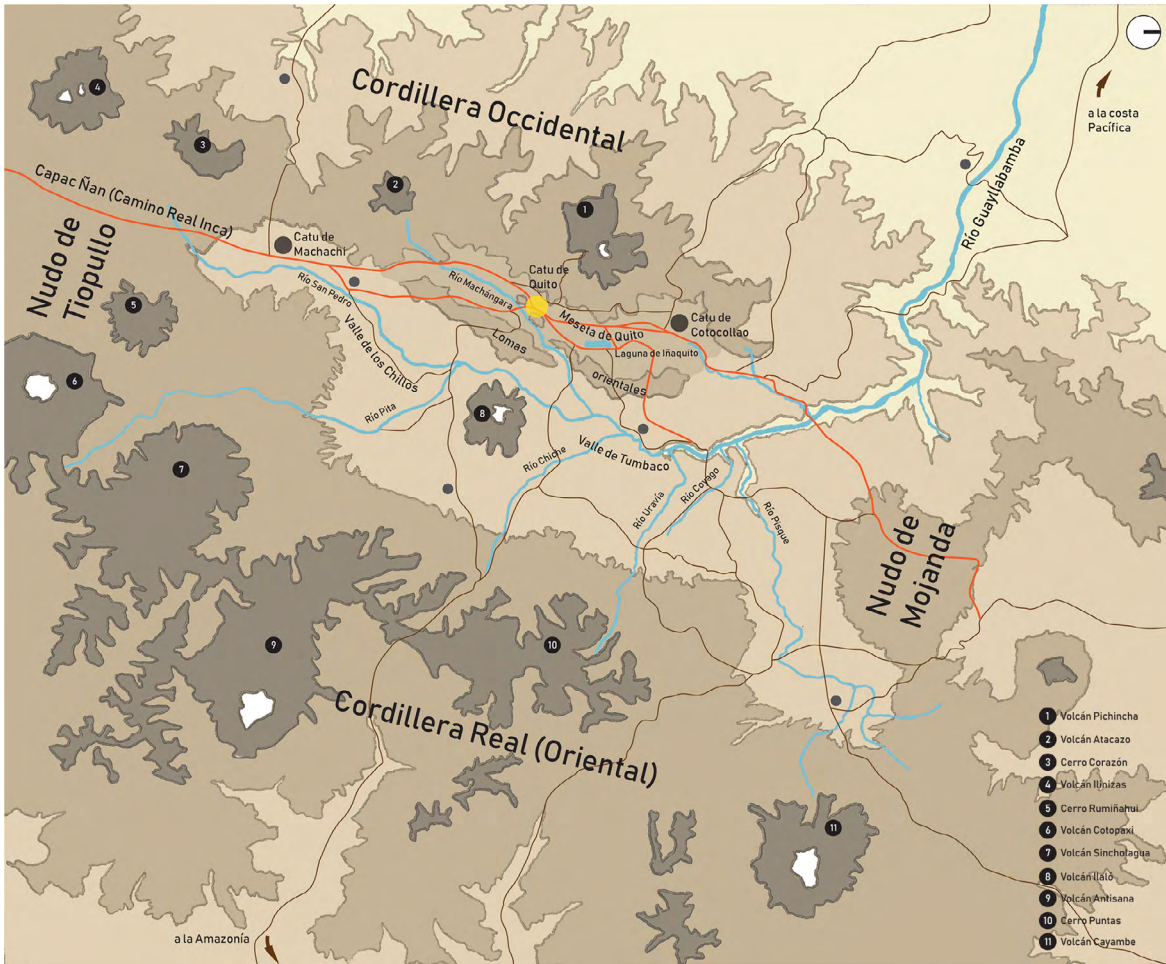


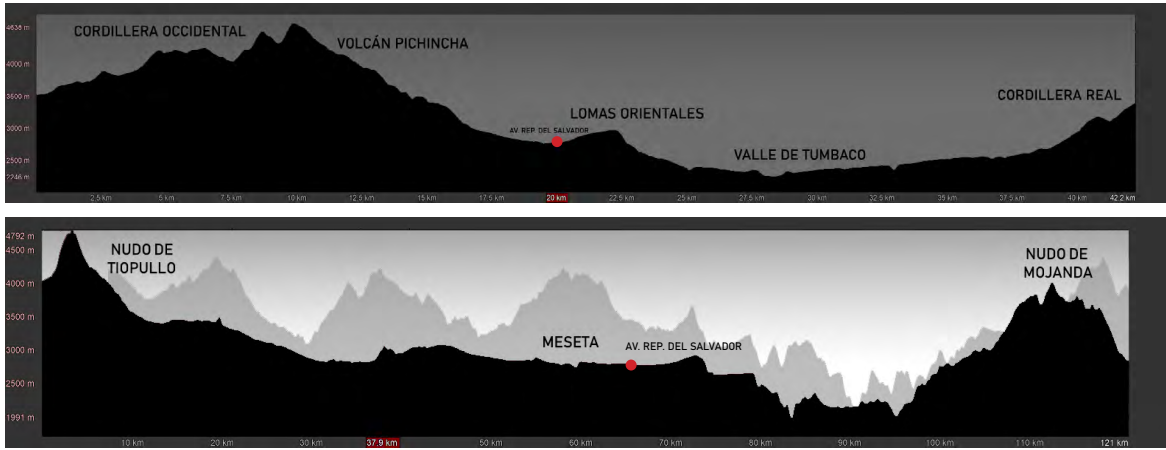
1.2 Asentamientos y Primeras Centralidades

A pesar de presentar dificultades topográficas para la implantación de un establecimiento, el territorio de Quito un sitio atractivo desde épocas preincaicas, pues existen evidencias arqueológicas de poblaciones de más de 2500 años de antigüedad. No obstante, desde antes del siglo XV hasta la fundación colonial de la ciudad en el siglo XVI, la hoya del Guayllabamba fue habitada por tres culturas distintas: los señoríos étnicos, los incas, y los españoles. Inés del Pino, en su tesis doctoral *Espacio urbano en la historia de Quito: Territorio, traza y espacios ciudadanos*, plantea que los señoríos étnicos establecieron 9 mercados itinerantes o “catu” estratégicamente ubicados en la hoya del Guayllabamba, en las entradas naturales o pasos de la cordillera y en zonas protegidas por lomas. La meseta albergó 3 mercados itinerantes: Cotocollao y Machachi al norte y sur respectivamente, por ser las entradas naturales a la misma, y el de Quito, el más importante en la zona protegida.

Gráfico 16: Los Catu y caminos de la Hoya del Guayllabamba

Elaboración propia sobre base del dibujo revisado en Algunas reflexiones sobre el Ecuador Prehispánico y la ciudad inca de Quito de Inés del Pino y Luis Marín. En Del Pino, p.34,39





Para poder comercializar e intercambiar los productos, los catu se conectaban de Norte a Sur mediante dos caminos *pedemontanos* principales, uno que bordeaba las faldas del Pichincha y otro adyacente a las lomas orientales; ambos caminos pasaban tangencialmente a los espacios lagunares siendo aquellos cercanos a la Laguna de Iñaquito coincidentes con las actuales avenidas 10 de Agosto (eje longitudinal de la ciudad) y 6 de Diciembre.

A su vez, los ejes Este Oeste se desprendían de estos caminos principales vinculando los restantes mercados y las regiones de la costa al occidente y la Amazonía en el oriente. La red de vías convirtió a Quito en un lugar de implantación estratégica pues, como comenta del Pino, fue un cruce de caminos fundamental en la sierra ecuatoriana que ha fomentado las relaciones transregionales, interculturales y el intercambio de productos mediante el trueque.¹⁸ El cruce de ejes *pedemontanos* se materializaba en el mercado itinerante más importante, el de Quito, un recinto naturalmente protegido y delimitado por las lomas Panecillo, Itchimbía, San Juan y del Placer.

Manuel de Solá Morales, en su libro *Ciudades, esquinas*, recuerda que la ciudad empieza en un cruce pues “la intersección de dos referencias (dos caminos, trazados o directrices) crea un punto superdotado. Sobredosis de acceso y de referencia, de orientación y de perspectiva.”¹⁹ Este cruce marca la génesis de una primera centralidad ligada a la importancia de los ejes como estructuradores del comercio territorial.

Es relevante decir que, aunque el topónimo “Quito” se refiere a mitad del mundo, su significado más importante es el de “centro”, lugar donde todo confluye. Así, se convirtió en el objetivo de conquista de los Incas durante la expansión de su imperio a inicios del siglo XV. Una vez concretada la conquista Inca, la red de caminos que conectaba a los catu fue anexada, mejorada en piedra y pasó a formar parte del Camino Real o Capac Ñan, que constituía la columna vertebral del Tahuantinsuyo. Sin embargo, el dominio de los incas duró apenas tres décadas y se vio interrumpido en 1534 cuando el territorio de Quito fue conquistado por los españoles. Según Del Pino ambas civilizaciones identificaron el valor de resguardo de las lomas para generar sus establecimientos, pues “estar protegido del paso de los aires y de la vista del posible enemigo es lo que los fundadores españoles e incas apreciaron como ventaja estratégica en este espacio.”²⁰

18 (Del Pino, 2017) p. 38-40
19 (de Solá Morales, Ciudades, esquinas, 2004) p. 16,20
20 (Del Pino, 2017) p. 126

Gráfico 17: Corte Transversal de la Hoya del Guayllabamba

Elaboración propia sobre base de perfil de elevación de Google Earth

Gráfico 18: Corte Longitudinal de la Hoya del Guayllabamba

Elaboración propia sobre base de perfil de elevación de Google Earth

Gráfico 19: Caminos, Laguna de Iñaquito y Sitio de implantación

Elaboración propia sobre base topográfica GIS

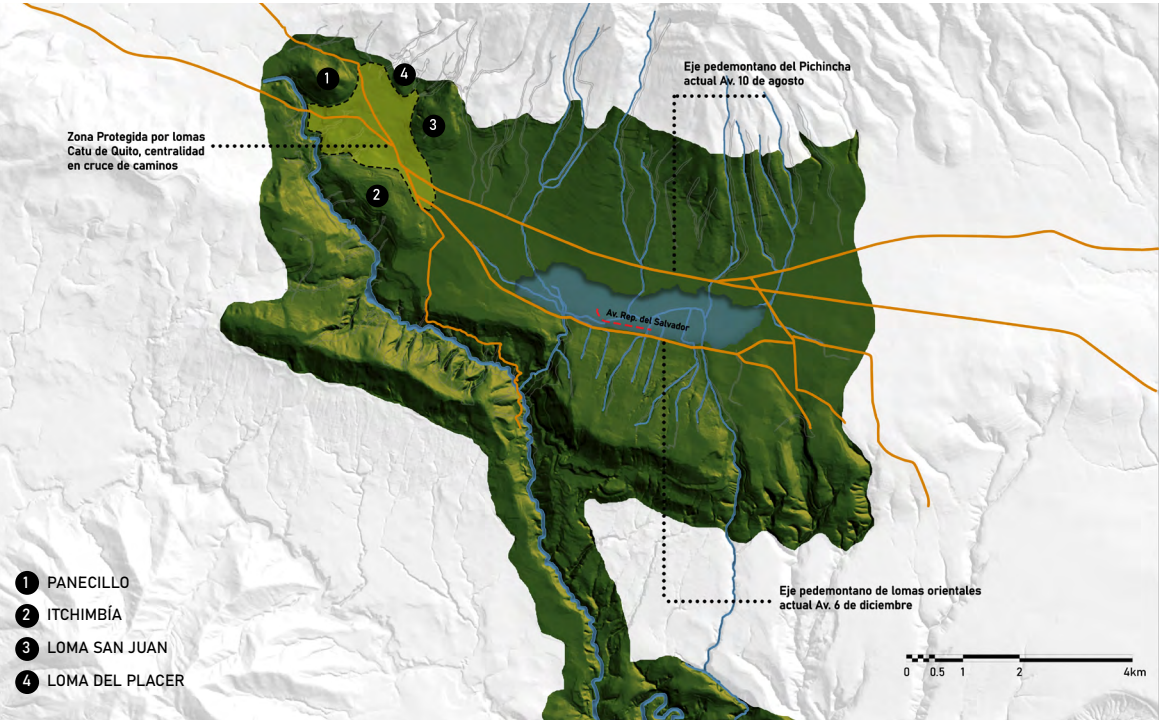
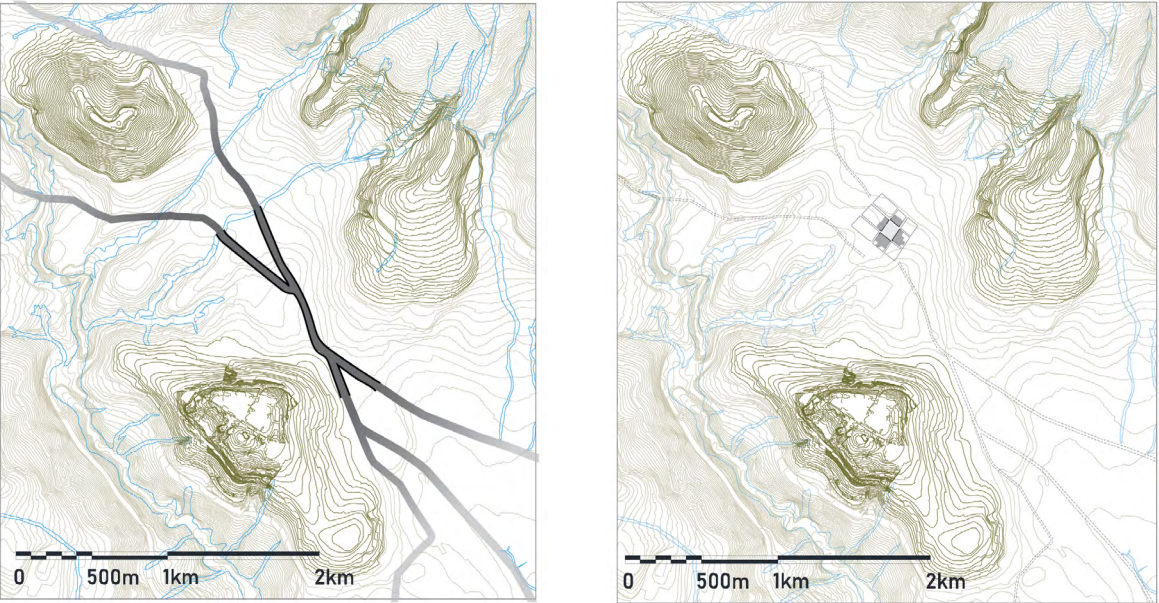


Gráfico 20 (izq.): Primera centralidad de Quito en un cruce de caminos

Elaboración propia

Gráfico 21 (der.): Centralidad de plaza con imposición del damero

Elaboración propia



Con la fundación colonial de la villa de San Francisco de Quito, el 6 de Diciembre de 1534, el orden formal de los antiguos señoríos y de los incas se vería trastocado. Mediante el ejemplo de Bogotá, que guarda características topográficas e implantación similar a Quito, Miguel Mayorga explica cómo la colonia introdujo el damero, una nueva forma de ordenar y ocupar el territorio. El damero o cuadrícula impuesta por la colonia establecía a la plaza como el elemento espacial de expresión de lo público y del poder gubernamental, religioso y comercial.²¹ De este modo, la centralidad de la intersección de caminos fue reemplazada por una segunda asociada a la idea de la plaza como centro geográfico en el lugar de implantación, como sitio de confluencia de actividades de una retícula. Mayorga insiste que las plazas coloniales no eran valiosas por sí solas, sino por ser espacios a modo de escenario vacío que permiten la interacción y establecen relaciones, actividades y usos con su borde y con el resto del entramado ortogonal.²²

21 (Mayorga, 2013) p. 108
22 (Mayorga, 2013) p. 111

Es pertinente saber que hay dos clases de bordes edificados, tal como lo explica Richard Sennett. Por un lado la frontera, cuya cualidad es ser hermética, actuar como barrera bloqueando el paso. Por otro, el linde, con voluntad porosa para generar intercambios con el exterior sin perder sus propiedades.²³ La relación plaza-borde de la ciudad colonial es posible gracias a la cualidad porosa, o linde, de la arquitectura que conforma este espacio. La porosidad entonces, es una condición intrínseca de un borde que busca mantener una estrecha relación con el exterior, permitiendo fluidez entre la vida urbana y la vida privada. La disposición porosa se da a nivel de la planta baja para generar continuidad, permitiendo la integración de actividades. Manuel de Solá Morales, en *De cosas urbanas*, argumenta que tener noción de la porosidad de los bordes “es reconocer el protagonismo indiscutible de las plantas bajas, allí donde se produce la disolución del límite privado-público, (...) los modos en que se interpenetran interior y exterior...”²⁴

De este modo, se puede afirmar que la porosidad es un criterio espacial fundamental en el tejido colonial, pues en estas condiciones es posible la simultaneidad, es decir, la variedad de usuarios y usos completamente heterogéneos coexistiendo al mismo tiempo sin anularse. Cuando se habla de actividades simultáneas se hace referencia a la mixtura, pues la presencia de una no impide otra, sino que las enriquece y puede darse el caso de que actividades diferentes sean o se vuelvan complementarias entre sí. Sennett se refiere a la simultaneidad de usos con el término “sincrónico”, marcando que un espacio con vida alberga actividades totalmente distintas al mismo tiempo, siempre invitando a la mixtura pero no tratando de imponerla.²⁵

En el centro colonial de Quito esta lógica porosa y simultánea estuvo siempre vinculada a las plazas de las iglesias, mismas que actúan como vestíbulos y atrios urbanos.²⁶ Aparece entonces la capilaridad, pues las plazas actúan como nodos de actividades simultáneas y las calles se vuelven vasos capilares con bordes porosos que buscan vínculo con la acera y extienden la actividad. Esta extensión sucede por la contigüidad y fomenta la inducción de los usos. La contigüidad es la condición de proximidad o cercanía que articula las actividades simultáneas y la porosidad de las plantas bajas, de modo que entre dos o más usos existe suficiente tensión para poder interactuar y crear intensidad entre ellos. Julián Galindo y Antonio Moro, en su artículo *Distancias críticas. Crecimiento residencial contemporáneo en ciudades medias españolas*, explican que la contigüidad es la que “hace posible el enlace o encadenamiento entre una serie de elementos o actividades urbanas”.²⁷

23 (Sennett, 2019), p. 281 “Los lindes son bordes porosos; las fronteras no. La frontera es un borde en que las cosas terminan...”

24 (de Solá Morales, *De cosas urbanas*, 2008)

25 (Sennett, 2019) p.269-270

26 (Mayorga, 2013) p. 109

27 (Galindo, J. y Moro, 2018), p. 13

Gráfico 22:
Simultaneidad de usos,
Porosidad en Planta
baja y Contigüidad
en la peatonal Chile,
Centro Histórico de
Quito.

Fuente: <https://www.elcomercio.com/actualidad/calles-centro-quito-avanza-peatonalizacion.html>



Gráfico 23: Plaza
de la Iglesia de San
Francisco.

Fuente: Google Earth



A su vez, Jan Gehl, en su libro *La humanización del espacio urbano: la vida social entre los edificios*, dice que la distancia es inversamente proporcional a la intensidad, es decir, a menor distancia existe mayor intensidad.²⁸ De este modo, las calles coloniales con secciones menores a 8m, adosamiento y alineación a fachada se vuelven intensas porque favorecen a la condición de contigüidad. La capilaridad, que alberga la triada de porosidad, simultaneidad y contigüidad, ha sido el mecanismo de crecimiento y consolidación de la centralidad colonial de Quito.

En la actualidad, la capilaridad sigue definiendo la intensidad de uso del centro colonial histórico, pues el decaimiento o aumento de algún atributo de la triada repercute directamente en la actividad de una calle o capilar. La disminución de la intensidad es particularmente evidente en zonas donde la porosidad hacia la acera se reduce, el comercio en la planta baja es muy escaso o inexistente, no hay inducción de usos simultáneos y contiguos y aumenta exclusivamente el uso residencial. Por otra parte, las zonas que albergan mayor cantidad de comercios en planta baja, vivienda en los pisos superiores o usos terciarios como hoteles, adquieren mayor intensidad de usos por la simultaneidad y la disposición contigua de los mismos.

28 (Gehl, 2006), p. 77 “la distancia entre los participantes se reduce si aumentan la intensidad y el interés mutuos (...) la distancia se incrementa si el interés y la intensidad decaen.”

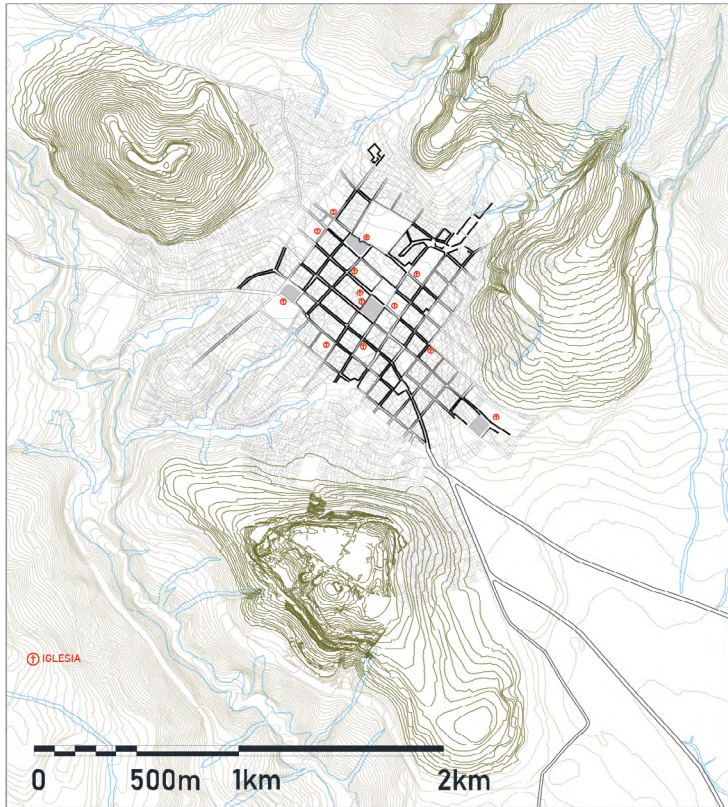


Gráfico 24: Gradiente de intensidad de uso por capilaridad en Centro Histórico de Quito

Elaboración propia

De esta manera, se puede hablar de un gradiente de intensidades, es decir, existen calles o plazas donde esta capilaridad adquiere mayor fuerza y la planta baja es esencial, lugares intermedios que pierden algo de intensidad pero aún conservan las cualidades de la triada, y sitios mono funcionales en los que la capilaridad se ha disipado causando que la intensidad sea mínima o nula.

1.3 Ejido y Haciendas de Iñaquito

Conjuntamente con la fundación colonial de Quito en el siglo XVI, se estableció el Ejido de Iñaquito, un espacio de uso público alrededor de la Laguna de Iñaquito. Esta condicionó la manera de ocupar y asignarle usos al territorio, pues las faldas de las cordilleras, con suelo de mayor firmeza, permitieron generar edificaciones y la posibilidad de obtener visión y control territorial. La planicie de Iñaquito, de suelo blando y pantanoso, albergaba solo actividades ganaderas y cacería (pastado de vacuno, equino, porcino, caza de patos y venados)²⁹ porque la sedimentación dificultaba la agricultura.

Según los datos de la época colonial, el ejido de Iñaquito tendría unas dimensiones aproximadas de 2,7 km de ancho (este – oeste) y 6,5 km de largo (norte – sur). Se extendía desde las inmediaciones de las lomas Itchimbia y San Juan (actual Parque El Ejido) y llegaría hasta la actual Av. El Inca, que comunica de este a oeste los caminos principales de la meseta.

El ejido sería de uso público hasta inicios del siglo XIX, momento en el que la Real Audiencia de Quito sufriría una crisis económica agravada inmediatamente por las guerras para independizarse de España. Así, se tomaría la decisión de primero arrendar y a finales del XIX vender el ejido en fracciones a herederos de familias nobles o nuevos ricos que habían

29 (Del Pino, 2017) p. 102, 110

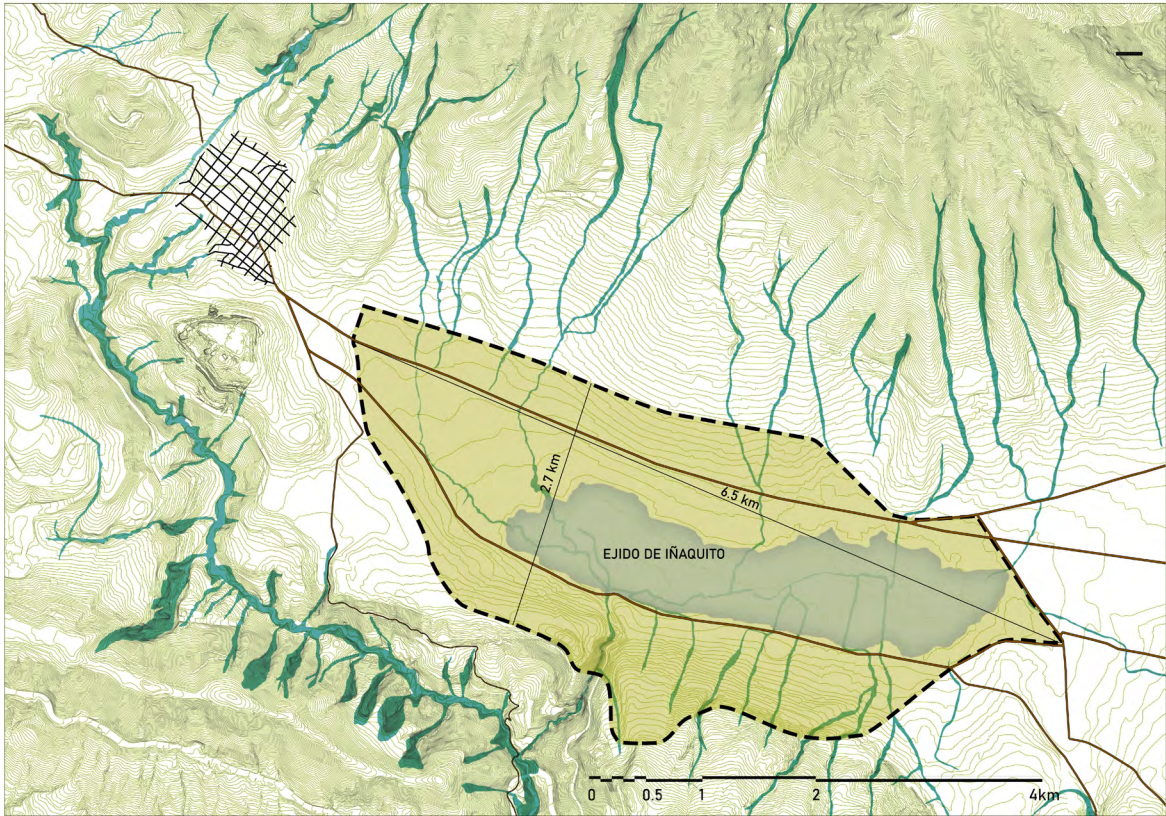


Gráfico 25: Ejido de Iñaquito

Elaboración Propia

logrado su fortuna con la naciente República del Ecuador. Estos dueños establecieron haciendas y quintas que se ubicaban en las afueras de Quito, y estaban delimitadas mediante dos elementos territoriales: las quebradas y los caminos.

Las quebradas, además de proporcionar el agua para el riego, organizaban una secuencia de parcelas dispuestas de norte a sur tanto en la planicie como en las laderas. Por su parte, los caminos *pedemontanos* del Pichincha y las lomas orientales, Av. 10 de Agosto y Av. 6 de Diciembre respectivamente, dividían las haciendas en tres franjas: occidental, central, y oriental. Casi todas las haciendas tenían un frente hacia alguno de los caminos, pues brindaban la única conexión con la ciudad. Los caminos rurales, perpendiculares a los principales, daban acceso a parcelas más pequeñas y complementaban la estructuración secuencial. En las franjas oriental y central destacan seis caminos que se desprenden del eje histórico Av. 6 de Diciembre y forman las actuales Av. Orellana, calle La Pradera, Av. Whymper, calle Bosmediano, Av. Portugal y Av. Gaspar de Villarroel, que vincula transversalmente a los ejes principales.

Las haciendas tenían una delimitación interna de áreas mediante cercos o alambrados y senderos colocados en función del tipo de ganado que pastaba en cada una de ellas. Estos elementos serán condicionantes a la hora de urbanizar estos territorios, quedando en muchos casos como preexistencias en el tejido urbano.

De todas las propiedades rurales del sector de Iñaquito, la más importante y de mayor extensión fue la Hacienda La Carolina, con una superficie de 275.4 hectáreas. Tenía 1.2km aproximadamente en sentido este oeste, es decir, ocupaba casi completamente el ancho de la franja central de la planicie, desde el eje histórico Av. 10 de Agosto hasta las quebradas que desaguaban la antigua Laguna de Iñaquito. En sentido norte sur y con 3.4km de



Gráfico 26 : Hacienda La Carolina, 1902

Fuente: Portal Quito Antiguo <https://www.facebook.com/Quitoantiguo1/>



Gráfico 27 : Tierra rural antes de la conformación del Parque El Ejido, 1909

Fuente: Portal Quito Antiguo <https://www.facebook.com/Quitoantiguo1/>

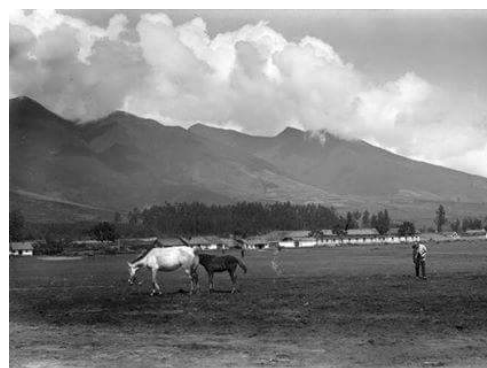


Gráfico 28 : Tierra rural antes de la conformación del Parque El Ejido, 1909

Fuente: Portal Quito Antiguo <https://www.facebook.com/Quitoantiguo1/>

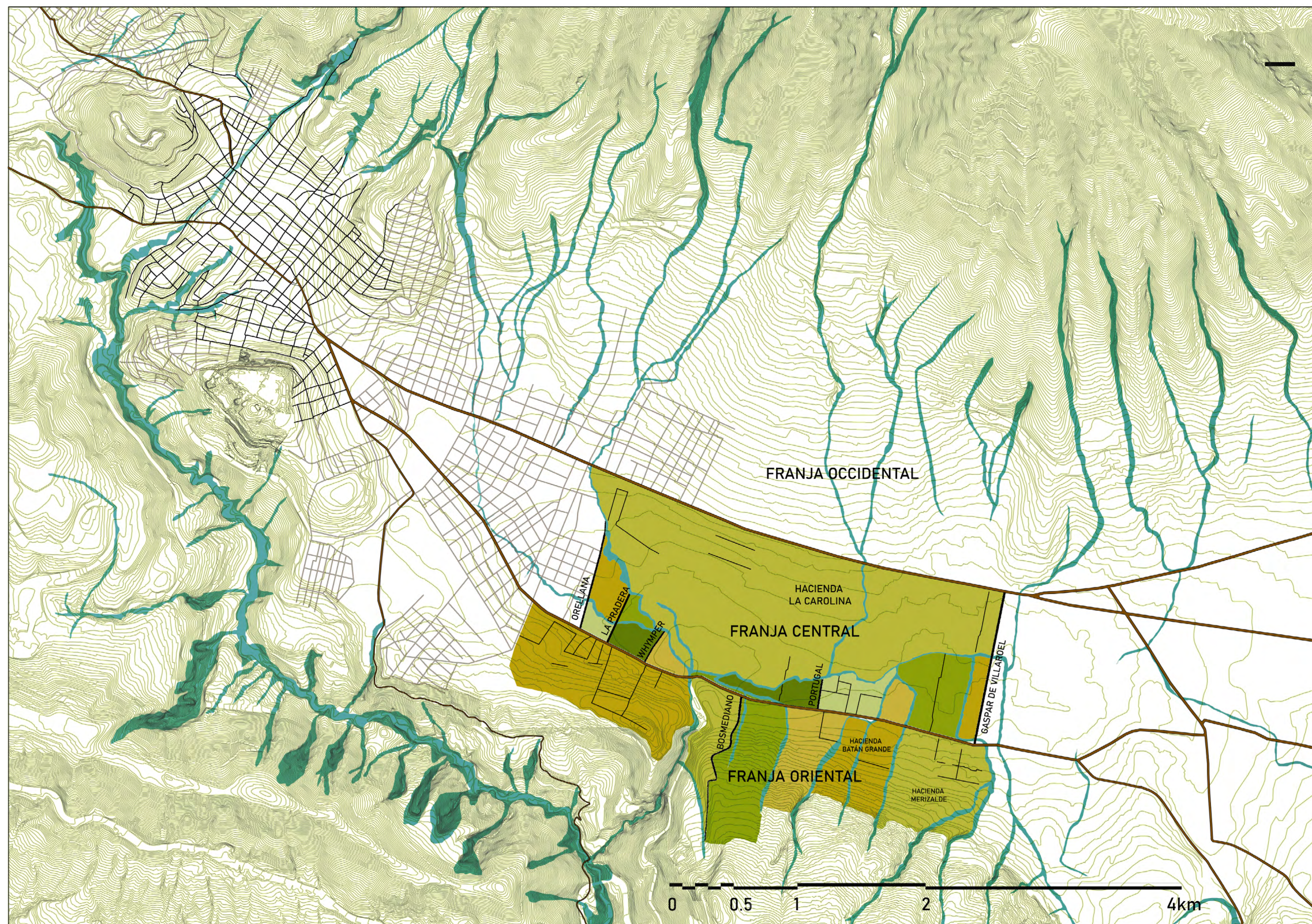
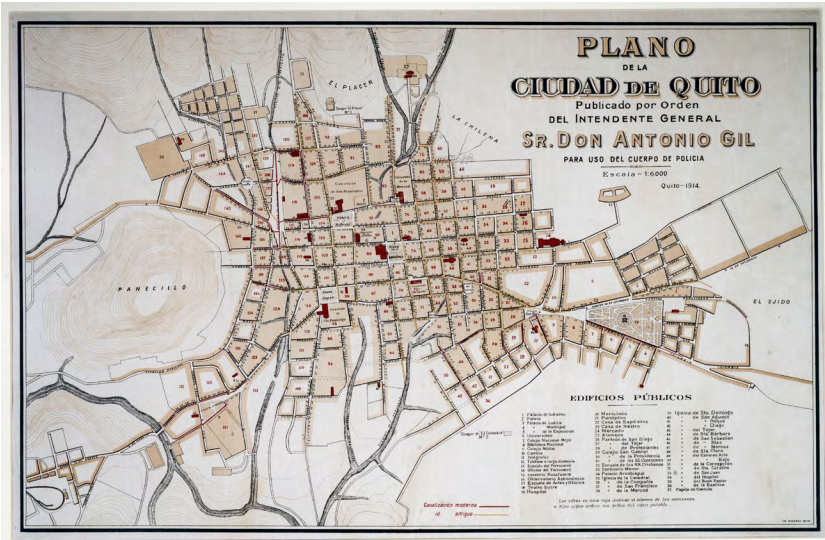


Gráfico 29 : Haciendas de Iñaquito

Elaboración propia



longitud, se extendía desde la quebrada Tejado, adyacente a la actual Av. Orellana, hasta la Av. Gaspar de Villarreal.

Hacia 1914 aproximadamente, el casco colonial de Quito colmaba las faldas de las lomas que lo protegían y la ciudad comenzó un proceso de expansión lineal no planificado siguiendo los caminos principales y aprovechando la planicie de la meseta hacia el norte. De este proceso surgió el barrio La Mariscal, materializando una vieja idea de inicios del siglo XIX para edificar una ciudadela de clase alta, según la hipótesis de Inés del Pino.³⁰ La migración de la élite quiteña hacia La Mariscal empezaría a plasmar una nueva centralidad, haciendo que el centro histórico inicie un largo proceso de decadencia.³¹

Como demuestra el plano de 1928, la ciudad estaba a las puertas de la Hacienda La Carolina, pues La Mariscal se estaba consolidando. La última dueña y heredera de la hacienda, María Augusta Urrutia Barba, decidió donarla al municipio en 1939, pues acostumbraba a realizar actividades de ayuda social y es posible pensar que su voluntad filantrópica haya sido una de las razones de su decisión. No obstante, también es una realidad que existía presión y especulación para urbanizar las haciendas y seguir expandiendo la ciudad.³² En cualquier caso, la donación de estas tierras permitió un futuro crecimiento pero la magnitud de la intervención necesitaba un plan urbano.

30 (Del Pino, 2017) p. 118
31 (Bustamante & Herrero, 2017) p. 85
32 (Notimundo, 2016)

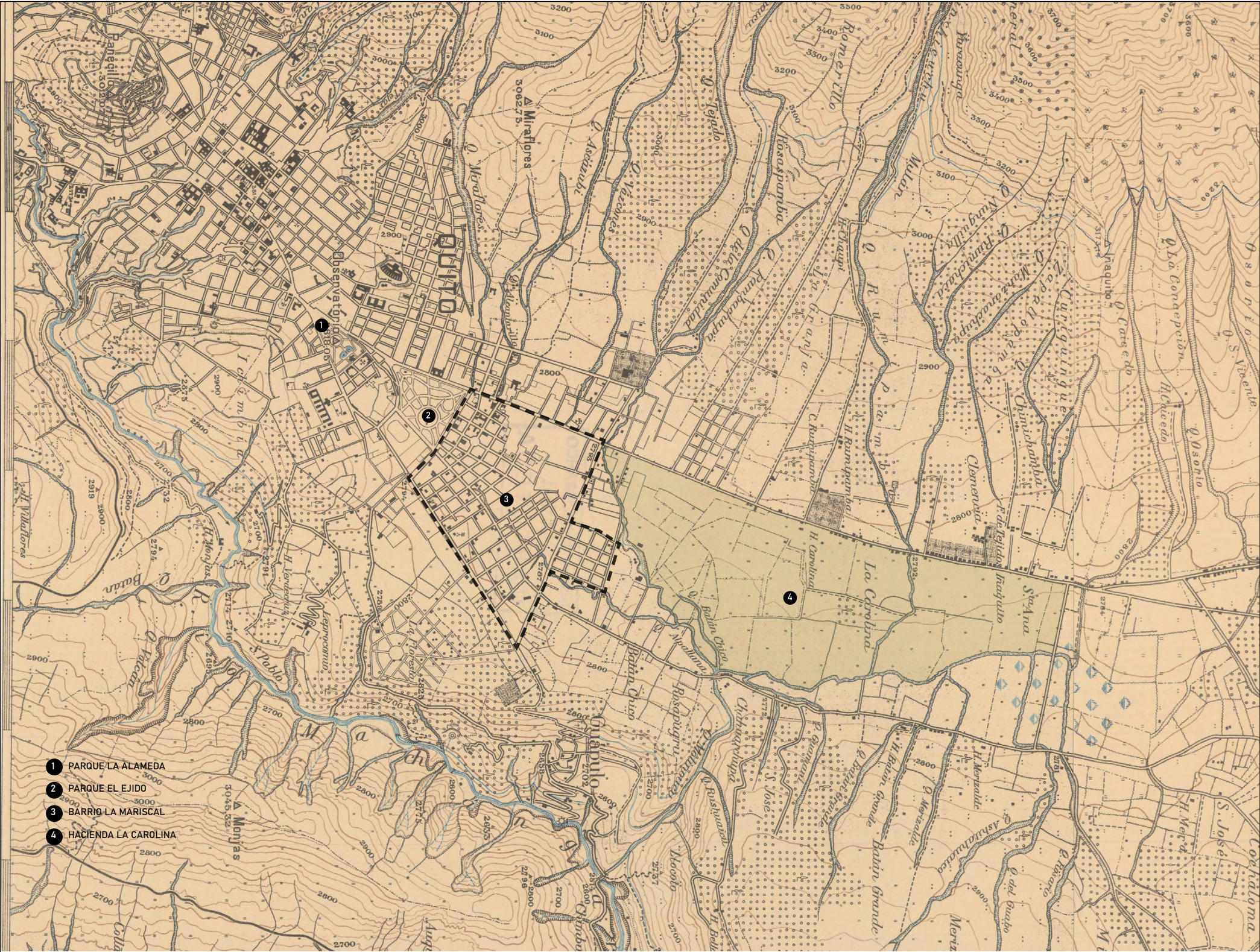


Gráfico 30: (arriba)
Plano de Quito, 1914

Fuente: Archivo Histórico de la Secretaría de Territorio del Municipio de Quito

<http://sthv.quito.gob.ec/recursos/historico/mapas-historicos/q1914.jpg>

Gráfico 31: Plano
Topográfico de Quito, 1928

Fuente: Catálogo de la Cartoteca, Instituto Geográfico Nacional de España

<https://www.ign.es/web/catalogo-cartoteca/resources/html/001749.html>



1.4 El Plan Jones Odriozola de 1942

En 1941, el urbanista uruguayo Guillermo Jones Odriozola había emprendido una travesía para estudiar la arquitectura de diversos países de América, tras haber ganado el Gran Premio de la facultad en su Montevideo natal. Este recorrido lo llevó al Ecuador y puntualmente a Quito, donde documentó y fotografió las edificaciones coloniales del centro histórico. Hacia finales de 1941, es muy probable que Jones Odriozola hubiera tenido contacto con funcionarios del Municipio de Quito pues no tardaría tiempo para que esta entidad que le encargara la realización del primer plan regulador de la ciudad en 1942.

El Plan Jones Odriozola ha sido determinante en la morfología y zonificación funcional y social de la ciudad, pues definió los criterios generales que determinan la realidad urbana actual. La zona de Ñaquito tuvo una notable atención hacia el orden, la coherencia y la estética. El objetivo era aprovechar las tierras de la Hacienda La Carolina para proyectar una ciudad jardín de élite alrededor de un gran centro deportivo y de ocio que incluiría nuevos ejes viarios y amplios espacios verdes que aún hoy conservan su esencia.

Según la entrevista realizada por Walter Domingo al propio Jones Odriozola, el Plan Regulador de Quito posee 5 ejes fundamentales:³³

- Formación de barrio como célula urbana y uniones de conjunto
- Protección del patrimonio colonial
- Zonificación, funcionalismo y densidad
- Creación de centralidades
- Soluciones viales y de tránsito

33 (Domingo, 1993), p.48

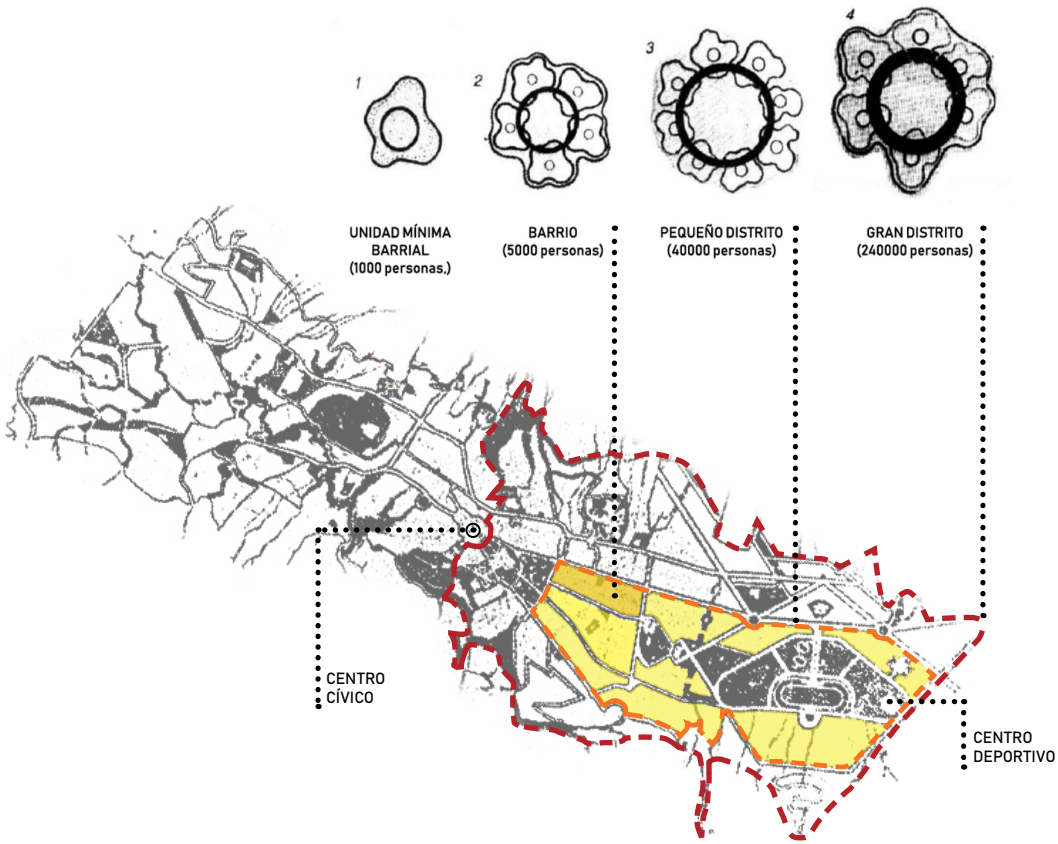
Gráfico 32: Plan Regulador de Quito de Guillermo Jones Odriozola

Fuente: Memoria Técnica del Plan Regulador

Gráfico 33: Esquema de Organización del Plan

Fuente (arriba): Revista Arquitectura N°263, 1993, Sociedad de Arquitectos del Uruguay <https://issuu.com/bsau/docs/1993-263/77>

(abajo): Elaboración propia a partir de plano base de Memoria Técnica del Plan Regulador



1.4.1 El barrio como célula urbana y uniones de conjunto³⁴

La idea para la zona norte era aprovechar las 275 hectáreas recientemente adquiridas de la Hacienda La Carolina, sin dejar de lado que el proceso de crecimiento urbano también debiera implicar la obligatoria expropiación de algunos predios adyacentes. Así, se estipulaba un área aproximada de 300 hectáreas para la zona norte, que albergaría a 30.000 personas en parcelas de mínimo 1.000m², con al menos 25m de frente y 45m de fondo. Esto indicaba que 1 hectárea tendría 10 terrenos y en cada uno de ellos se edificarían casas espaciales para un matrimonio, cuatro hijos, y cuatro empleados, es decir, para 10 personas.

La densidad bruta, sin contar las 1.5 hectáreas espacio libre que se contemplaban luego, sería de 100 habitantes por hectárea. 10 grupos de parcelas conformarían una unidad mínima barrial de 1.000 personas, cada una con viviendas y comercios a escala local. 5 unidades mínimas, delimitadas por las “Avenidas Parque”, conformarían un barrio de 5.000 personas, con comercios y servicios sectoriales, educativos, deportivos, salud, religiosos, negocios y espacios de reunión. La unión de 8 barrios constituiría un pequeño distrito para 40.000 personas y la agrupación de 6 pequeños distritos formaría un gran distrito de 240.000 habitantes. Finalmente, la ciudad se conformaría de dos grandes distritos, uno en el norte y otro en el sur, articulados por el gran centro cívico.

El plan estimaba 700.000 habitantes para el año 2000, donde 500.000 personas se ubicarían en la ciudad de 4.416,10 hectáreas y 200.000 en los centros de la periferia (suburbios).

34 (Odriozola & Sobral, 1948), p.118-123, 133, 143, 163

1.4.2 Protección del patrimonio arquitectónico colonial

El Plan Regulador de Quito fue pensado como un mecanismo que estructurase la expansión de la ciudad, difiriendo de planes de ensanche y reforma como el de Ildefonso Cerdá para Barcelona. Jones Odriozola expresa, en la memoria del plan, que Quito posee el mayor valor histórico en la arquitectura de toda Sudamérica, y “debe cuidarlo y conservarlo a toda costa con la más fuerte de las enterezas y la más sagrada de las decisiones.”³⁵ El urbanista reconoce desde el inicio que hay un patrimonio arquitectónico valioso que debe ser preservado, y toda nueva intervención deberá articularse adecuadamente a esta zona histórica.

1.4.3 Zonificación, funcionalismo y densidad

La zonificación que Jones Odriozola buscaba plasmar en el nuevo Quito responde a la visión del urbanismo moderno de la época. Aunque en la memoria técnica del plan no hay referencias textuales, es indudable que Jones Odriozola tenía pleno conocimiento de las funciones de “habitar, trabajar, circular y recrear”, recogidas en la Carta de Atenas de 1933, tal como explica Martín Cobas en su conferencia Arquitectos Uruguayos del Siglo XX.³⁶ De esta manera, la memoria para del proyecto definitivo elaborada por Gilberto Gatto Sobral, arquitecto uruguayo y colaborador de Jones Odriozola, explica que existen tres zonas básicas³⁷:

- 1. Zonas de vivienda: obrera, media, residencial
- 2. Zonas de trabajo: industrial, artesanado, oficinas, negocios
- 3. Zonas de esparcimiento: deportes, paseo, descanso

Cada zona de vivienda tendría una densidad específica, descontando 1.5 hectáreas de espacio libre por cada 1000 habitantes. Gatto Sobral expone que la densidad final para la vivienda obrera y media es 200 viviendas / hectárea mientras que la vivienda residencial es 80 viviendas / hectárea.³⁸

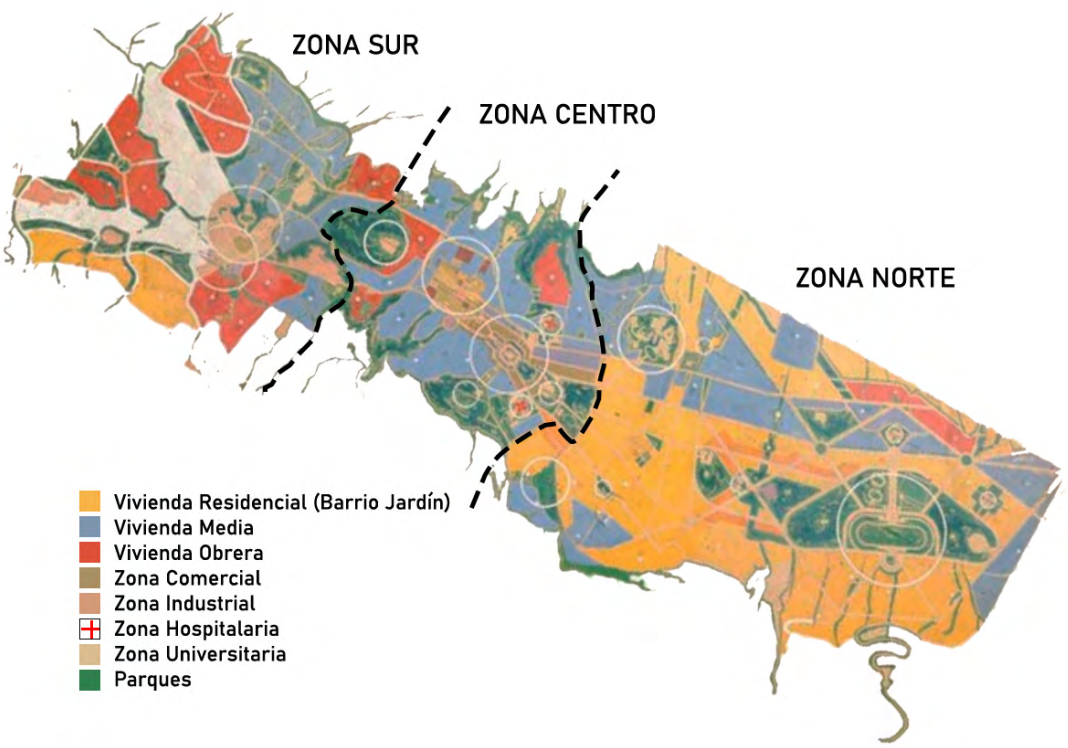
Además, el plan dividió la ciudad en tres grandes zonas: Sur, Centro, y Norte, destinadas a cumplir una función específica. La propuesta tuvo la posibilidad de corregir la segregación socio-económica y espacial que existía en Quito desde la colonia y, sin embargo, terminó por acentuarla. El sur sería destinado a lo industrial y logístico, con múltiples barrios obreros, viviendas medias para empleados y una zona reservada para los empresarios. A pesar de la planificación de áreas verdes para separar las fábricas de las viviendas, el sur no recibió el mismo esmero estético que el norte.

La zona central, por su parte, sería el núcleo de la clase media y donde se ubicarían las

35 (Odriozola & Sobral, 1948) p. 8-9
36 (Cobas, 2018) min. 46:34
37 (Odriozola & Sobral, 1948), p.111
38 (Odriozola & Sobral, 1948) p.119-123

Gráfico 34:
Zonificación

Elaboración propia a partir de plano base recuperado de <http://repositorio.usfq.edu.ec/handle/23000/6771>



centralidades gubernamentales más importantes, oficinas, universidad y hospitales. Finalmente, la zona norte sería una ciudad jardín para la élite residencial, con zonas puntuales para la clase media, actividades artesanales o industriales menores y una pequeña zona obrera, todas ubicadas en la franja occidental. En esta zona se pensaron amplias áreas recreativas, como el Centro Deportivo, con una notable atención a la estética, el orden y la coherencia que es visible hasta la actualidad, marcado por la buena factura de sus trazados.

1.4.4 Las Centralidades del Plan Jones Odriozola

La propuesta fue revolucionaria para la época con el planteamiento de centralidades, pues no fue sino hasta el octavo CIAM, en 1951,³⁹ donde se planteó la idea del centro como el corazón de una ciudad. Las tres centralidades principales del plan son el Centro Cívico que albergaría los tres poderes estatales; el Centro Universitario, un campus para la Universidad Central del Ecuador y sus bibliotecas; el Centro Deportivo para actividades de deportes y ocio. Adicionalmente, habría otras centralidades como el Centro Cultural con museos, bibliotecas, cines, teatros y el Centro histórico, que quedaría para el Poder municipal y religioso, pues ya existía el Arzobispado, la Catedral y una gran cantidad de magníficas iglesias coloniales.

El Centro Cívico estaba pensado para ser el nuevo centro de la ciudad donde los tres poderes del estado (Ejecutivo, Legislativo, Judicial) convergían en el antiguo cruce de caminos históricos, formando una monumental plaza octogonal que ubicaría una escultura de Simón Bolívar en el centro. Sin embargo nunca llegaría a realizarse pues la plaza jamás se construyó y el poder ejecutivo no se movió del Centro histórico. De los tres poderes, tan solo el Legislativo se ubicó cerca de la zona planificada.

39 (Cobas, 2018) min. 47:40

Los centros Universitario y Cultural posiblemente sean los que más se acercaron a la visión original del plan. La Universidad Central del Ecuador se construyó completamente en el sitio pensado como un campus en el medio de la ciudad y funciona hasta la actualidad. El Centro Cultural es la actual Casa de la Cultura Ecuatoriana frente al parque El Ejido, misma que reúne prácticamente todas las actividades que se planificaban.

El Centro Deportivo fue la pieza de mayor extensión en el plan. Las actividades incluían un estadio de fútbol y atletismo, piscina de natación, hipódromo, canchas de fútbol, tenis, básquet, velódromo, estadios secundarios de fútbol, canchas de polo, edificios de la concentración deportiva, parques de niños, parques populares, etc.⁴⁰ El emplazamiento escogido para esta pieza fue la zona de Iñaquito, aprovechando la gran planicie del territorio y la vasta extensión de tierras que el municipio había recibido de la donación de la Hacienda La Carolina. Según el propio Jones Odriozola, el Centro Deportivo se planificó siguiendo cuatro premisas fundamentales⁴¹:

- Funcionalismo: Determina formas y medidas de los espacios para practicar los deportes y sus relaciones.
- Plástica: Estético de la volumetría y paisajismo
- Aprovechamiento de topografía y pendientes para localizar el Estadio de fútbol, tal como un teatro griego o romano.
- Utilización de tierras municipales, minimizando gastos y plazos.

40 (Odriozola & Sobral, 1948), p.30
41 (Odriozola & Sobral, 1948), p. 30-31

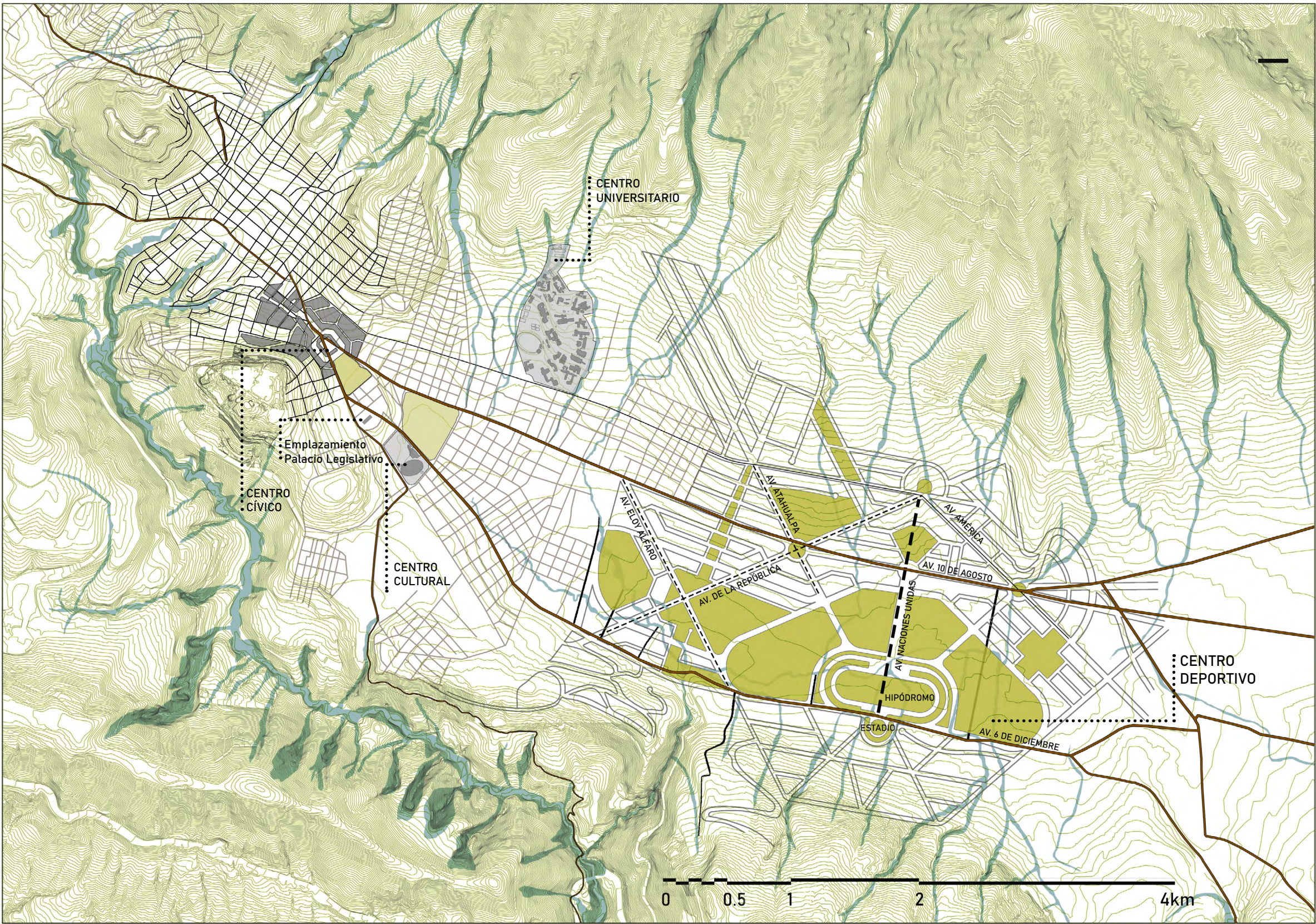


Gráfico 35:
Centralidades del Plan
Jones Odriozola

Elaboración propia

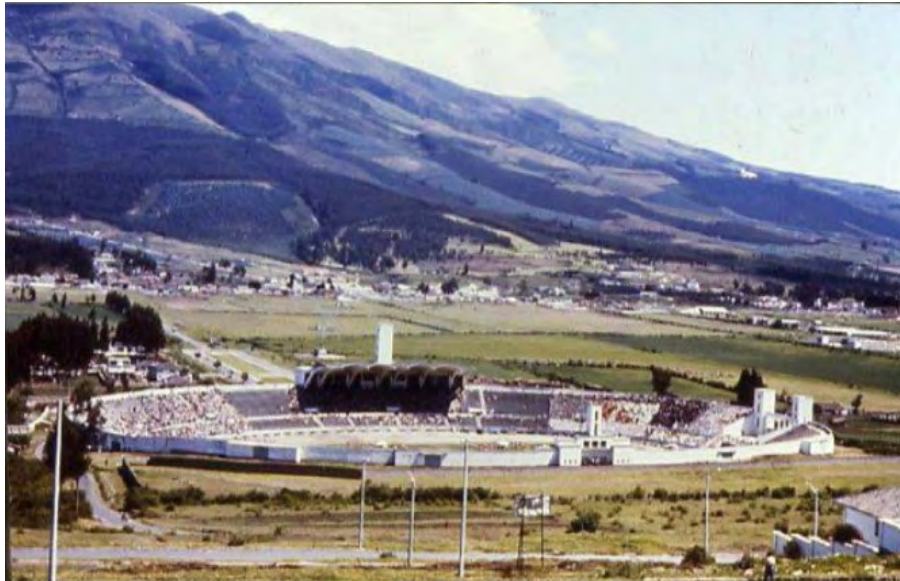


Gráfico 36: Estadio Olímpico Atahualpa, Av. NNUU y Volcán Pichincha, 1951

Fuente: <http://conejovelasco.blogspot.com/2013/09/quito-de-antes-quito-de-hoy.html>

Jones Odriozola indica que “cada estadio, cada edificio en sí, está concebido para que pueda dar origen a emociones estéticas, y a su vez, la visión del valor total del Centro Deportivo”⁴² La idea estética responde a una secuencia de materiales y espacios: piedra en el graderío, verde en las canchas e hipódromo, agua en las piscinas, amplios parques, edificios, y luego el gran salón urbano, la Avenida de los Estadios (actual Naciones Unidas) que continuaría “haciéndola llegar y subir por las laderas de mil colores del Pichincha.”⁴³

1.4.5 Soluciones viales y de tránsito

El planteamiento vial del plan incluye la creación de las “Avenidas Parque”, vías de circulación vehicular de 30m de ancho en cuyas inmediaciones habría parques amplios y subarterias entre 20 a 30m.⁴⁴ Las “Avenidas Parque” definirían los barrios, conectándolos entre sí, con los nuevos centros y con el centro histórico. De los ejes más importantes planteados por el plan desatacan la actual Av. Naciones Unidas (Av. de los Estadios) y las diagonales Av. Eloy Alfaro, Av. República, Av. Atahualpa y Av. América. La Av. NNUU se pensó como el gran “gran salón urbano”, el eje de simetría del Centro Deportivo que espeja dos espacios verdes en forma de riñón a cada lado del hipódromo.

Además, dos avenidas diagonales, de las que solo la sur (Av. Atahualpa) llegaría a materializarse, enfatizarían la posición central jerárquica del hipódromo y del estadio de fútbol. Otras diagonales dispuestas simétricamente, la Av. República, Av. América, Av. Eloy Alfaro y una cuarta que nunca se haría, enmarcan la pieza del Centro Deportivo y organizan espacios verdes y las viviendas de alta gama. Los caminos históricos Av. 10 de Agosto y Av. 6 de Diciembre se conservaron y readaptaron a la propuesta, pues son los ejes que afirman el crecimiento lineal a través de la meseta.

42 (Odriozola & Sobral, 1948), p.31
43 (Odriozola & Sobral, 1948), p.31
44 (Odriozola & Sobral, 1948), p.139

1.5 Especulación y fragmentación del Centro Deportivo

Ya desde mediados de la década de 1920, existían especulaciones en la plusvalía de las haciendas de Iñaquito por la presión de la urbanización. Esta situación se agravaría significativamente con la ubicación del Centro Deportivo en dicho sector, pues los propietarios elevaron notoriamente el valor de los suelos cercanos a zonas recreativas por considerarlos de uso exclusivo de la élite, tal como indica Lucas Achig en su ensayo *El Proceso Urbano de Quito*. Dicho autor menciona que la lotización particular carecía de regulación pública, siendo un proceso corrupto por la complicidad de algunos funcionarios del ayuntamiento que eran hacendados o allegados a los mismos.

De este modo, el interés de los propietarios se centraba en maximizar la ganancia y el número de parcelas vendibles despreciando la urbanización, es decir, midiendo el terreno, planteando las calles necesarias en croquis o planos y eliminando los espacios verdes en la mayoría de casos. La avaricia de los promotores llegaría a tal punto que ofrecían facilidades de pagos mensuales o trimestrales para la compra de los lotes evitando por completo inversiones en la urbanización de los mismos. Desde luego, el nefasto proceso se convertiría en una carga para la ciudad porque el costo de legalización de los terrenos, urbanización de ejes y dotación de servicios básicos tendría que ser cubierto con recursos públicos del municipio.⁴⁵

A pesar de que el plan Jones Odriozola incluía un estudio de factibilidad que recomendaba usar las 275 hectáreas donadas y expropiar 110 hectáreas de las haciendas adyacentes, lo más probable es que el municipio ya no tuviera el capital suficiente para financiarlo del todo. Es así que en documentos municipales incluidos en la memoria técnica del plan se menciona la posibilidad de hipotecar las más de 350 hectáreas de terreno para poder completarlo.⁴⁶

45 (Achig, 1983) p. 55-62
46 (Odriozola & Sobral, 1948), p. 78-80

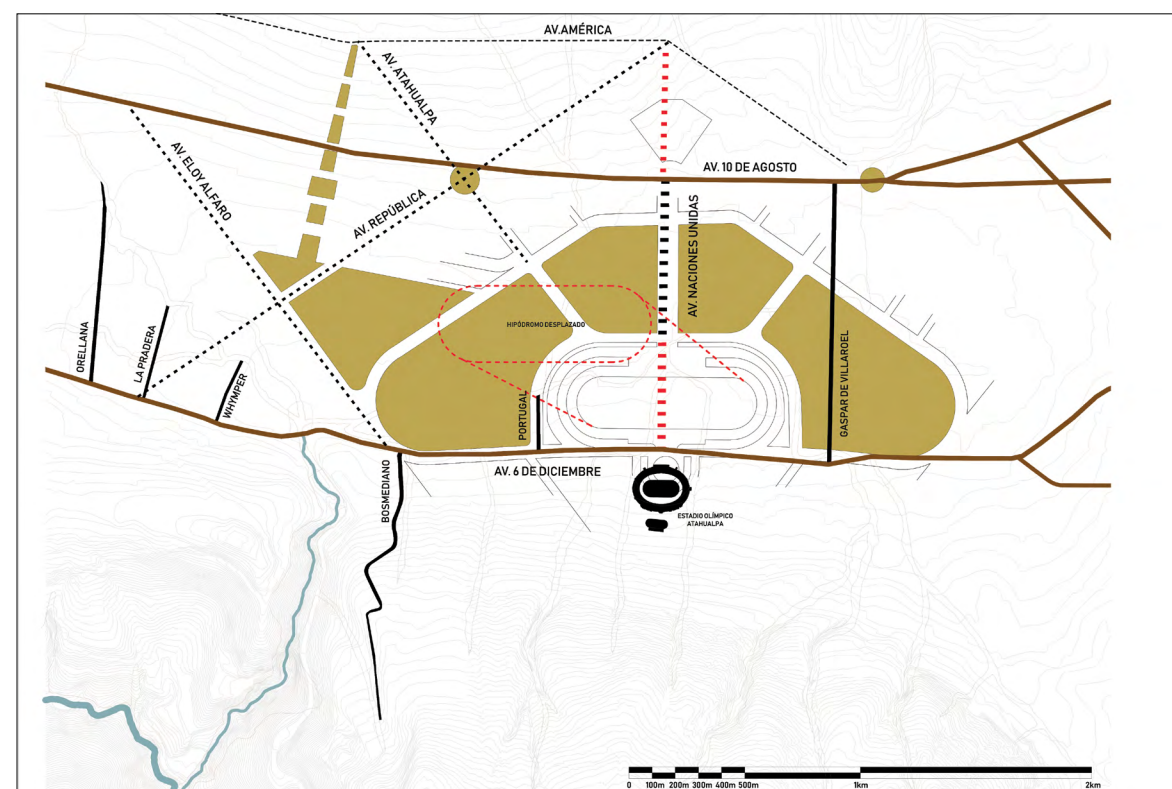


Gráfico 37:
Desplazamiento del
hipódromo y extensión
de la Av. NNUU

Elaboración Propia

Entre 1946 y 1948, el concejo metropolitano sancionó ordenanzas que exigían realizar modificaciones a la propuesta urbanística antes de aprobarla definitivamente, algunas de las cuales adquieren sentido bajo la lógica de maximizar la utilidad. Entre las más importantes está el desplazamiento del hipódromo de su sitio original. Contrariamente a lo expresado en las ordenanzas para trasladarlo al norte, el hipódromo se terminó colocando hacia el sur. La decisión se entiende por la presencia de los espacios verdes aledaños con los cuales consolidaría un gran sitio recreativo, permitiendo extender y rematar la Av. Naciones Unidas en el Estadio Olímpico Atahualpa.⁴⁷ La extensión de la avenida también se dio hacia el occidente, de manera que se conformó un nodo importante con las diagonales Av. República y Av. América. El traslado del hipódromo hacia el sur obligó a recortar la diagonal Av. Atahualpa y a prescindir de su diagonal espejo en el lado norte.

Otra modificación fundamental indica que “los espacios verdes ubicados en los extremos Norte y Sur del Hipódromo, que tienen la forma de dos riñones, se los reduzca al 50 por ciento de su superficie, de manera que se pudiera aumentar el área urbanizable de los terrenos de la Carolina y se haga posible su financiación.”⁴⁸ Cada espacio “en forma de riñón” tenía aproximadamente 48 hectáreas, de modo que al disminuir ambos el 50% de su tamaño, se ganaba esa superficie como espacio edificable y vendible. El eje del fraccionamiento en mitades corresponde a la actual Avenida de los Shyris. Este hecho confirma el origen de esta vía Norte Sur por haber actuado como límite en la reducción de las áreas verdes. No obstante, esta vía no se urbanizará sino hasta principios de los años 60, adquiriendo un ancho de 40m que superaba el estándar de las “Avenida Parque” del plan y quedando frente al hipódromo desplazado.

47 (Odriozola & Sobral, 1948), p.163

48 (Odriozola & Sobral, 1948), p.174

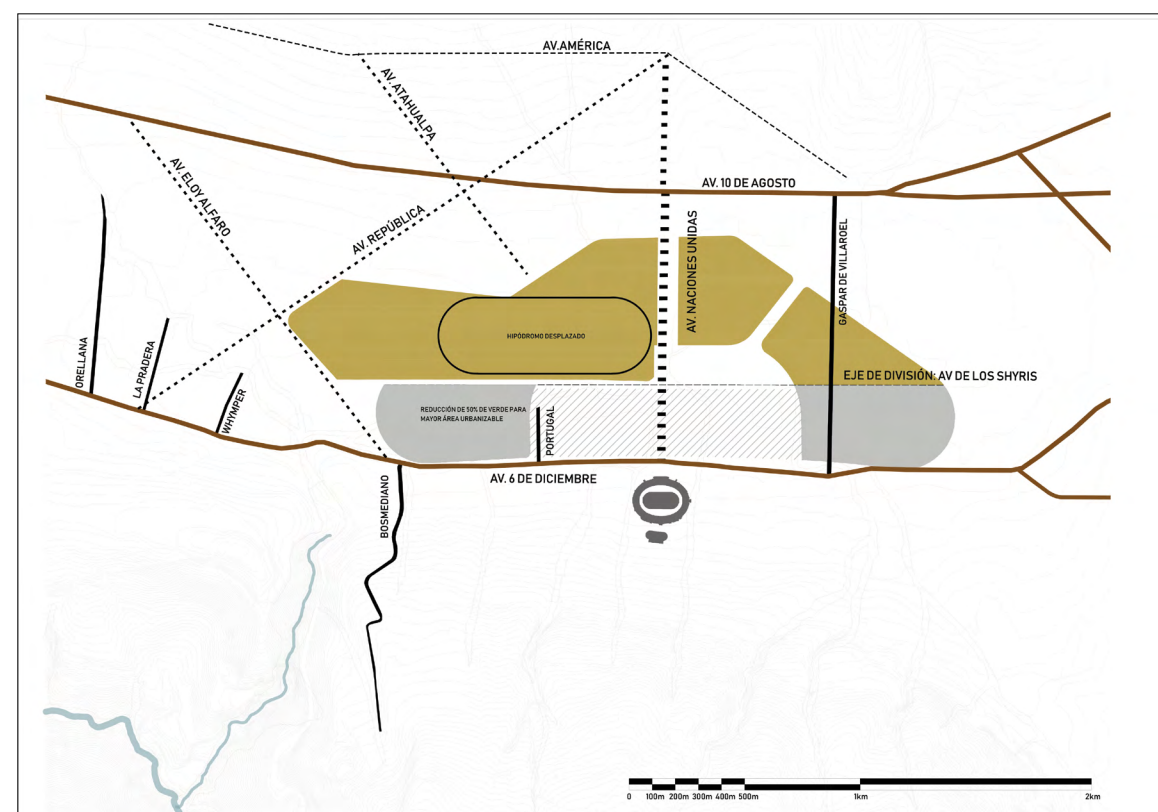


Gráfico 38: Reducción
al 50% de espacios
“riñón”

Elaboración Propia

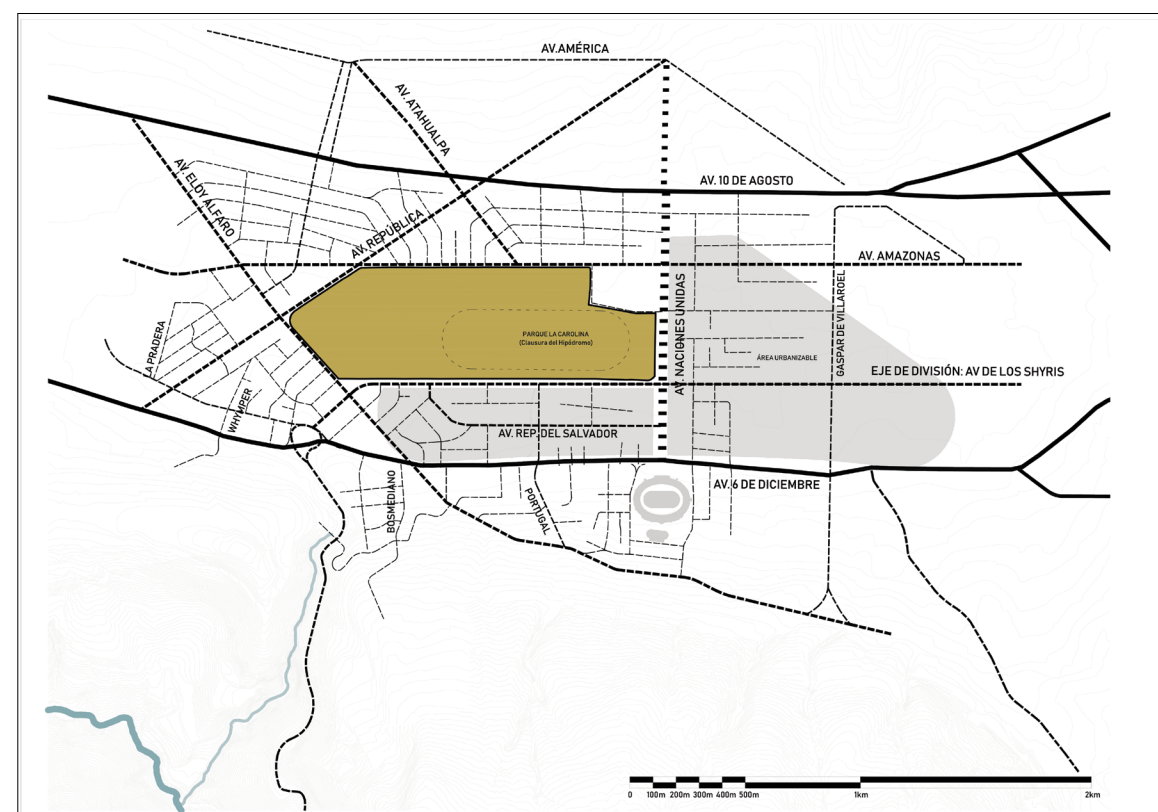


Gráfico 39:
Desarticulación total
del Centro Deportivo

Elaboración Propia



El hipódromo, trasladado a su emplazamiento final, fue inaugurado el 10 de diciembre de 1950 y funcionó hasta 1976, cuando se reconvirtió en el actual Parque La Carolina, un gran pulmón verde metropolitano de 64 hectáreas. Por su parte, el Estadio Olímpico Atahualpa se construyó con recursos y terrenos de la ciudad en 1948 y se inauguró el 25 de noviembre de 1951. El Municipio realizó la donación del estadio a la Concentración Deportiva de Pichincha, que lo adoptó como sede de sus instalaciones⁴⁹. Esta decisión produjo el desmantelamiento definitivo del conjunto arquitectónico pensado para esta institución.⁵⁰

1.6 Una urbanización por fragmentos

Después de la división, el 50% urbanizable se conformó como una franja de 310 a 320m de ancho entre esta nueva Av. de los Shyris y el camino histórico Av. 6 de Diciembre. El gran eje de la Av. NNUU seguiría actuando como bisagra de la zona, pero la simetría propuesta por el plan no se plasmaría pues los lados sur y norte terminarían siendo muy distintos entre sí.

El lado sur, más cercano al hipódromo, se haría primero y tendría un eje central, la Av. República de El Salvador, una vía de segunda línea que divide la franja en dos mitades. Los antiguos elementos de delimitación interna de la parcela rural (cercos o alambrados) condicionaron el trazado de sus márgenes, evidenciando su preexistencia y permanencia. Es indudable que la Av. República del Salvador es heredera del plan Jones Odriozola, pues en su morfología hay atributos como el ancho propuesto de 20 a 30m para subarterias, o el giro que realiza como reminiscencia de los espacios en forma de riñón.

Las manzanas que se establecieron a ambos lados de la avenida tienen un ancho entre 140 y 150m aproximadamente, pero disponen características diferentes. Aquellas hacia a la Av. de los Shyris disponen dos grandes cul de sac internos de 12m de ancho, las calles Luxemburgo y Finlandia; esta última se dispone rotada levemente por la presencia de la quebrada Batán Chico, una de las que descargaba el exceso de la antigua laguna. Hacia las avenidas 6 de Diciembre y Eloy Alfaro presentan condiciones distintas a partir del camino rural y actual Av. Portugal.

49 (Conmebol, 2014)
50 (Domingo, 1993), p. 49

Gráfico 40 (izq):
Carrera en Hipódromo,
año 1956

Foto: Luis Pacheco

Fuente: Portal Quito Antiguo
<https://www.facebook.com/Quitoantiguo1/>

Gráfico 41 (der):
Hipódromo, años 1950

Fuente: Portal Quito Antiguo
<https://www.facebook.com/Quitoantiguo1/>

Gráfico 42:
Urbanización de Franja Sureste. Preexistencias Rurales coinciden con límites o ejes de calles y parcelas

Elaboración Propia

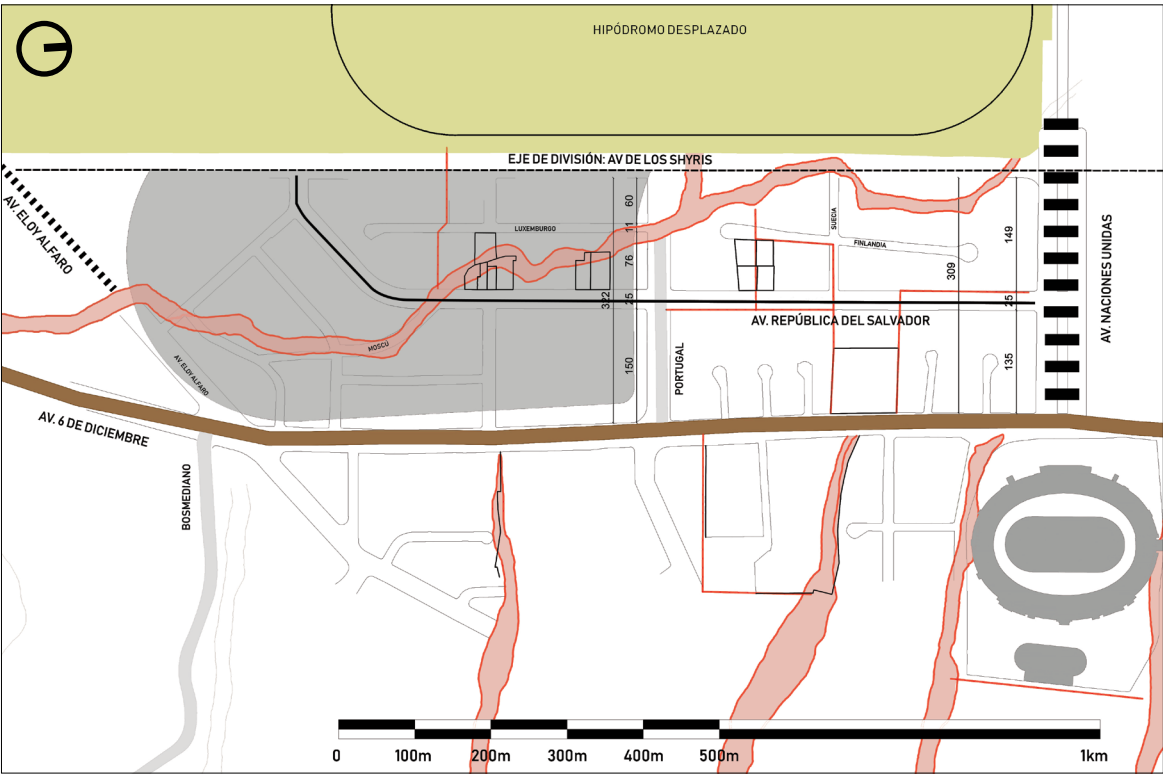


Gráfico 43:
Urbanización de Ñaquito, años 1950. Av. Rep. del Salvador a la izq.

Fuente: Antonio Ubilla
<https://twitter.com/antonioubilla1/status/537254989102850048>



En el lado norte aparecerán pequeños cul de sacs sin relación hacia la Av. República de El Salvador mientras que en el sur, habrá una red de calles secundarias que se desprenden de dicha avenida.

En paralelo, el lado norte de la Av. NNUU, pensado como espejo del lado sur, no continuó ninguna de las calles a excepción de la Av. de los Shyris. Este se urbanizó de forma laberíntica, con poca continuidad y fluidez entre sus tejidos, habiendo una tendencia a recurrir a los cul de sacs. La urbanización del sector de Iñaquito ha tenido una disputa entre lo rural y lo urbano, donde lo primero ha predominado.

Las grandes extensiones rurales han prevalecido al orden y continuidad que el plan pretendía imponer con la pieza del Centro Deportivo, resultando en una urbanización por fragmentos donde cada dueño de hacienda fue realizando su propia parcelación y trazado de forma totalmente independiente, ponderando un beneficio personal por encima del orden metropolitano. Los tejidos urbanos actuales ratifican la reflexión sobre el proceso especulativo al que Lucas Achig hace referencia, pues estos presentan vías articuladas forzosamente con los caminos rurales e históricos, calles virtualmente conectables entre sí que se interrumpen por otras manzanas, reiterados usos de cul de sacs y reminiscencia de las quebradas como antiguos límites de las haciendas, que se han rellenado para delimitar, en muchos casos, calles y parcelas.

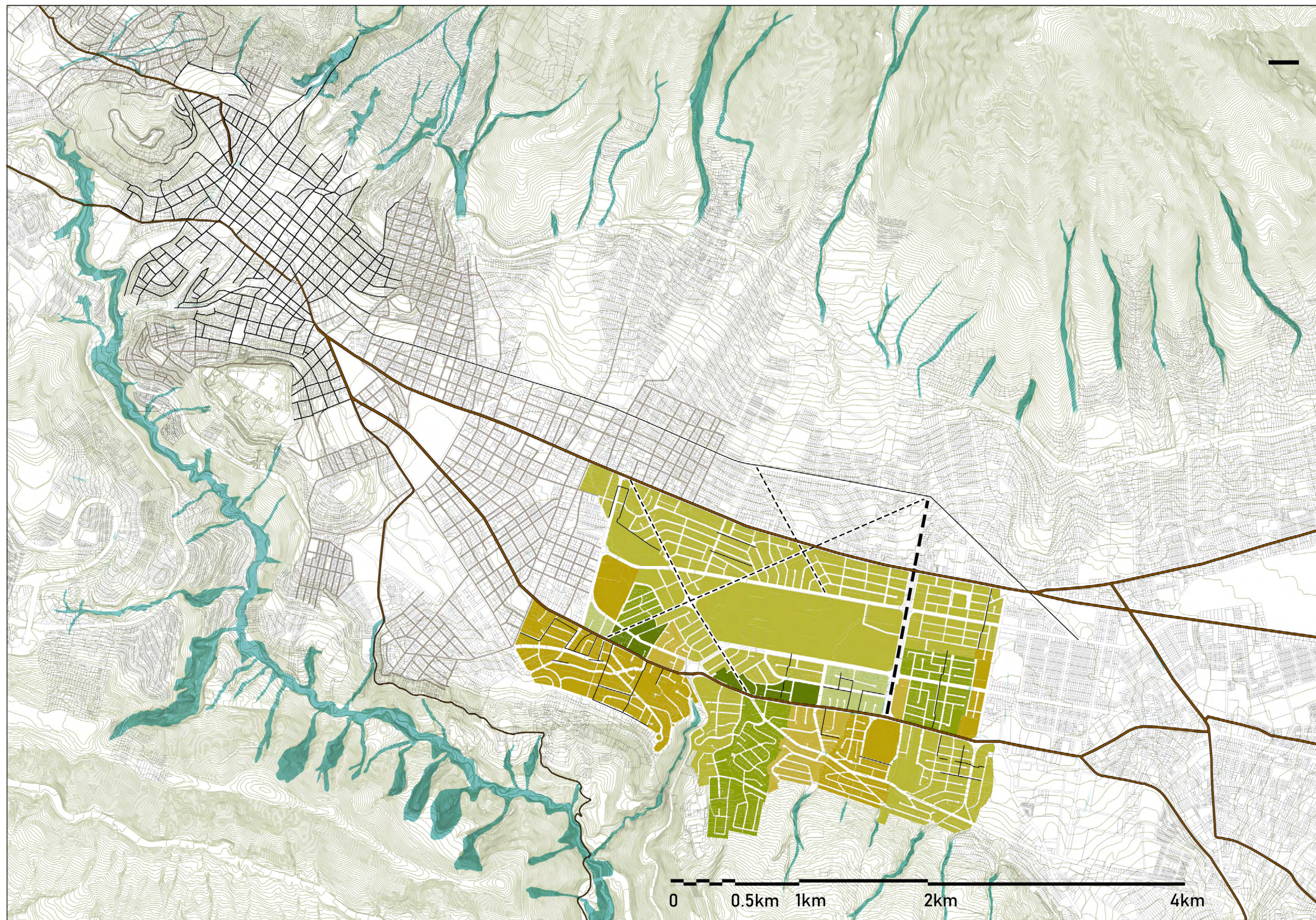


Gráfico 44:
Urbanización por
fragmentos (Haciendas
urbanizadas)

Elaboración Propia



Gráfico 45: Tipologías en esquina del Parque La Carolina, Av. Eloy Alfaro y Av. República, años 70.

Foto: Vicente Costales, El Comercio

Fuente: Portal Quito Antiguo
<https://www.facebook.com/Quitoantiguo1/>



Gráfico 46: Transformación, esquina del Parque La Carolina Av. Eloy Alfaro y Av. República

Foto: Sebastián Crespo

Fuente: <https://www.archdaily.mx/mx/802513/gaia-leppanen-plus-anker>

2. La oportunidad de un centro

El proceso de urbanización del sector de Iñaquito tuvo la particularidad de generarse a modo de una reverberación, donde el hipódromo y futuro Parque La Carolina serviría como elemento focal alrededor del cual se irían disponiendo los crecimientos urbanos. Este proceso puede explicarse a partir de tres etapas claramente identificables: Colonización, Transformación y Consolidación de un centro excéntrico, mismas que responden a coyunturas históricas, económicas y políticas por las que el Ecuador fue atravesando durante la segunda mitad del siglo XX.

La primera etapa, desde 1950 hasta 1969, corresponde a la colonización territorial con viviendas unifamiliares aisladas de ciudad jardín, en la que se marca la génesis del tejido urbano. A esto se suma la introducción del modelo americano en el Ecuador. Marco Córdova, en su libro *Quito, Imagen Urbana, Espacio Público, Memoria e identidad*, explica que el expansionismo de la cultura americana vino reemplazar a los referentes europeos de épocas pasadas, pues el viejo continente atravesaba una fuerte decadencia después de la Segunda Guerra Mundial.⁵¹ Este cambio de paradigma sería prácticamente inevitable debido a la relativa proximidad geográfica del Ecuador con los Estados Unidos, haciendo que la vivienda aislada y el vehículo privado se conviertan en nuevos indicadores del estatus social. Sin duda alguna los planteamientos del plan Jones Odriozola ayudaron fuertemente para que este nuevo modelo cale hondo y rápido en la ciudad de Quito.

Una segunda etapa surge desde 1970 hasta 1989, donde se experimenta una transformación tipológica especulativa como producto un superávit económico por el descubrimiento y explotación de petróleo en la región amazónica. Córdova explica que el llamado “Boom Petrolero” permitió una prosperidad económica que se reflejó en la construcción, provocando una expansión acelerada de la ciudad.⁵² Esta bonanza marcó también la introducción de la tipología del Shopping Mall, que encontró en Quito un lugar muy fértil para florecer a partir de la década de 1970. En Iñaquito, los principales Shopping Malls vendrán localizarse en avenidas principales y serán fundamentales en la mencionada transformación.

La tercera etapa, desde 1990 hasta la actualidad, corresponde a la consolidación del sector como corazón financiero, donde destaca la Av. República de El Salvador como un centro de gran intensidad de usos. Esta vía representa un caso singular de centralidad por su característica excéntrica, lateral y de eje secundario. Su consolidación inició durante las sucesivas crisis económicas y políticas de mediados y finales de los 90 como producto de la oportunidad y la especulación inmobiliaria.

⁵¹ (Córdova, 2005) p.38

⁵² (Córdova, 2005) p.38

2.1 La colonización y conformación del tejido, 1950-1969

El desplazamiento del hipódromo y la implantación del Estadio Olímpico Atahualpa fueron determinantes para que, a partir de 1950, comience la colonización territorial de Iñaquito. La colonización origina el tejido cuando una parcela vacía es ocupada, por primera vez, por una tipología que introduce un uso y una forma de relacionarse con la vía a la cual dispone frente. En el libro *Formas urbanas: de la manzana al bloque*, Philippe Panerai, Jean Castex y Jean-Charles Depaule, argumentan que la relación calle - parcela edificada es la base de la existencia de un tejido urbano y se establece justamente con el proceso tipológico de colonización.⁵³

En el caso de Iñaquito, este empezó en la franja sureste mediante la aparición de viviendas unifamiliares aisladas. Las primeras tipologías se ubicaron sobre las Av. 6 de Diciembre y Av. República de El Salvador. La Av. 6 de Diciembre guio la urbanización al ser un eje histórico vinculado con la ciudad consolidada, pero el grueso de la operación se centraría en torno a la Av. República de El Salvador, que en ese momento, destacaría como un eje jerárquico. Esta vía adquirió un ancho de 25m constituido por aceras de 3.50m de ancho, dos carriles vehiculares de 6.45m y un parterre arbolado central de 5.10m. La mayor concentración de viviendas unifamiliares se agrupó en las parcelas correspondientes a las dos primeras manzanas desde la Av. Naciones Unidas y en los cul de sacs aledaños a la quebrada Batán Chico. Adicionalmente, el Colegio Municipal Benalcázar ocupó una manzana entera entre las avenidas 6 de Diciembre y República de El Salvador, en el cruce con la Av. Portugal, sumando un nuevo equipamiento al naciente sector.

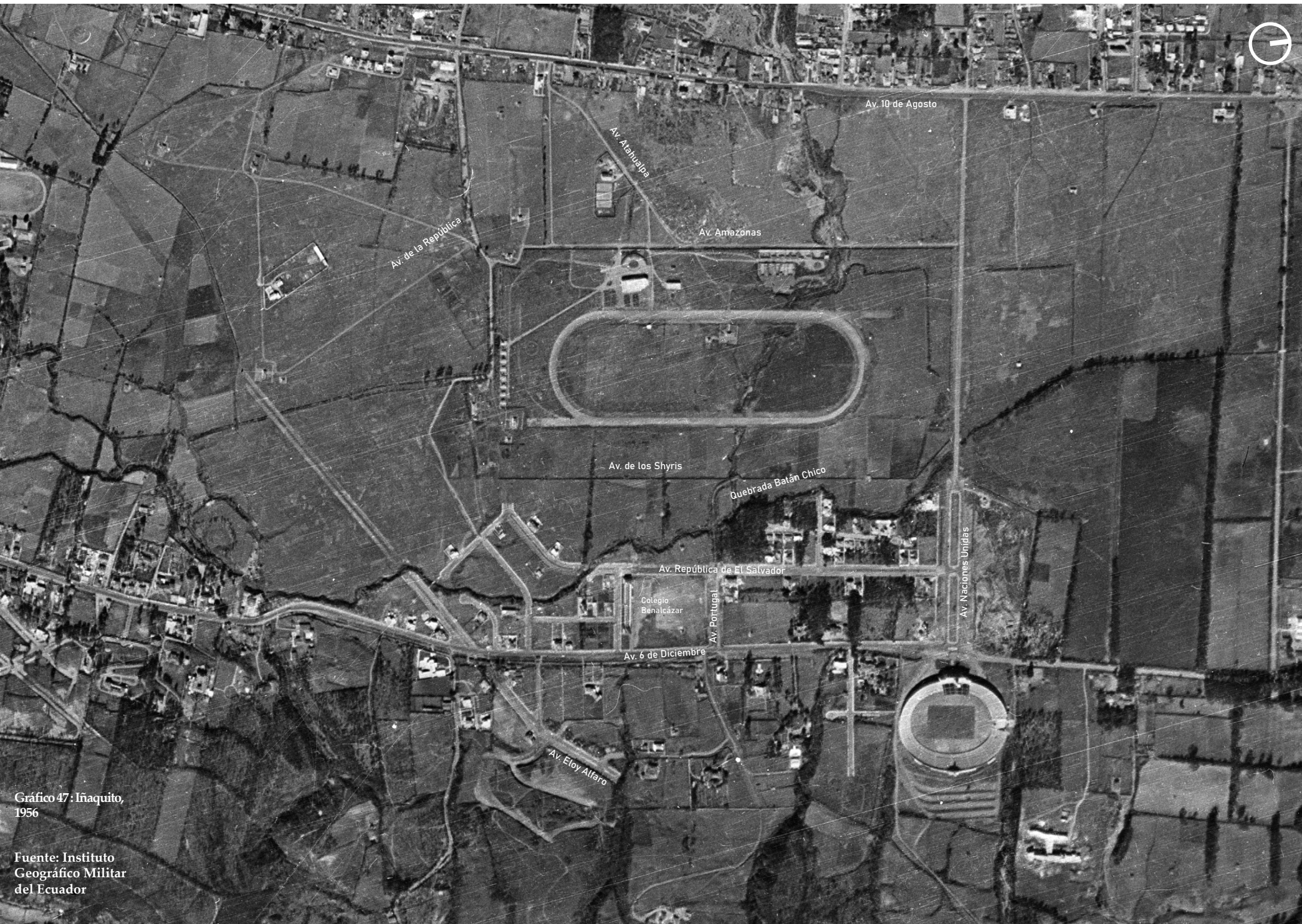


Gráfico 47: Iñaquito, 1956

Fuente: Instituto Geográfico Militar del Ecuador

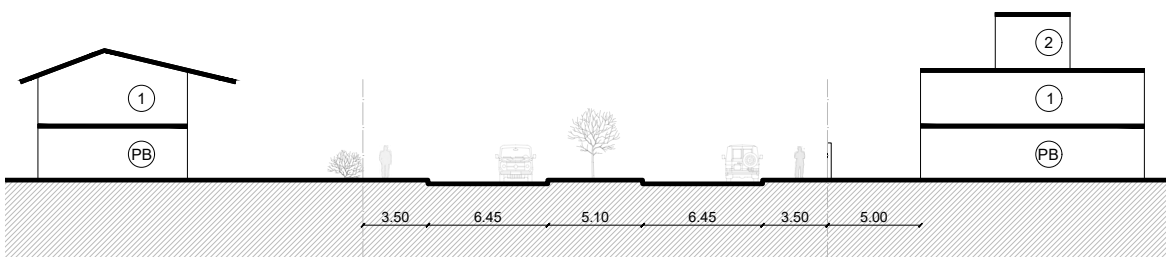


Gráfico 48: Sección transversal de la Av. República de El Salvador, 1950-1969

Elaboración Propia

Gráfico 49: Construcción del Colegio Benalcázar, 1950

Fuente: Portal Quito Antiguo, <https://www.facebook.com/Quitoantiguo1/>



53 (Panerai, Castex, & Depaule, 1986) p. 174

Sorprendentemente, las avenidas del Plan Jones Odriozola no fueron las protagonistas de la nueva urbanización, pues en ese momento tan solo la diagonal Eloy Alfaro y la Av. Naciones Unidas se habían abierto en tramos cortos, siendo muy prematuros para canalizar la operación. La mayoría de ejes en ese momento eran apenas un esquema de lo que serán. Las diagonales República y Atahualpa, en el otro extremo del hipódromo, no poseían urbanización alguna y estaban a nivel de esbozo, al igual que la Av. Amazonas y la Av. de los Shyris con frente a este equipamiento.

Hacia finales de la década de 1960, la franja sureste estaba prácticamente afianzada como un sector residencial de ciudad jardín, siendo la Av. República de El Salvador la que albergase el tejido urbano más sólido, con la mayor cantidad de lotes contiguos construidos. La vía adquirió total continuidad con el relleno de la quebrada Batán Chico, permitiendo generar una nueva parte de tejido que guarda la reminiscencia del accidente geográfico. Además, la Av. de los Shyris había sido recientemente abierta y la presión especulativa para adquirir un terreno y edificarlo había logrado que se empezara a consolidar rápidamente.

En paralelo, el lado suroeste de la Naciones Unidas tuvo un arranque lento en los 50. A pesar de que la Av. 10 de Agosto era una vía histórica y jerárquica al igual que la Av. 6 de Diciembre, su parcelación predominantemente suburbana permitía albergar únicamente construcciones pequeñas y estrechas. No obstante, este lado del hipódromo se urbanizaría aceleradamente hacia mediados y finales de los años 60, cuando fue ensanchada a 40m, volviéndose casi una autopista de 8 carriles. Esto permitió que las avenidas República, Atahualpa y Amazonas abrieran sus primeros tramos, además de la conformación de un entramado de calles menores y algunos cul de sac. Cabe resaltar que por la forma de disponer este entramado de calles, las manzanas resultantes son generalmente perpendiculares a estas avenidas. Esto hace que las parcelas de las calles menores dispongan mayor cantidad y continuidad de frente que las avenidas, que poseen repetidas interrupciones. Dicho efecto es notorio en la Av. Amazonas, especialmente en el tramo entre las diagonales República y Atahualpa.

Gráfico 50: Franja sureste en 1961

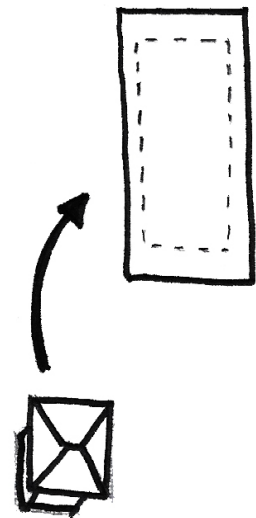
Fuente: Instituto Geográfico Militar del Ecuador



Gráfico 51: Iñaquito, 1968

Mosaico de elaboración propia con fotos del Instituto Geográfico Militar del Ecuador





Las tipologías colonizadoras de viviendas, normalmente de 2 o 3 pisos y con techos a 2 o 4 aguas, adoptaron la regla de separación, retirada o retiro hacia sus linderos, introduciendo la forma de ocupación Aislada (A) de la ciudad jardín. Estos retiros mantuvieron siempre el mismo canon: 5m hacia el frente del lote, 3m en los laterales y un gran jardín en la parte posterior. Algunas viviendas optaron por adosarse y techar los retiros en planta baja, estando obligados a retirarse sin acceso en las plantas altas. De esta forma, se configuraron garajes, porches, viviendas para empleados, bodegas o talleres, especialmente en los laterales y posteriores. Los lotes se delimitaban siempre con mampostería hacia sus vecinos, pero la fachada a la vía pública se daba de dos formas: con vegetación, estableciendo un cerco vivo (arbustos) o con un antepecho de mampostería y reja.



Gráfico 52:
Colonización con
tipología de vivienda
aislada

Elaboración Propia

Gráfico 53: Tejido de la
Av. Rep. de El Salvador
colonizado con
tipologías de vivienda
unifamiliar aislada,
año 1968

Fuente: Instituto
Geográfico Militar del
Ecuador

Gráfico 54: Estadio
Atahualpa rodeado
de viviendas
aisladas. Av.
República de El
Salvador en el
margen inferior,
finales años 60

Fuente: <https://www.metroecuador.com.ec/ec/noticias/2015/12/29/nostalgia-puertas-2016-cambio-quito-seis-decadas.html>



A mediados de los años 50, en la franja sureste ya es posible distinguir 4 grupos de parcelas que poseen características propias en función del eje sobre el cual se disponen. No obstante, el tejido experimentó modificaciones hacia finales de los años 60, haciendo que algunos grupos se transformen, permitiendo la aparición de un quinto grupo.

El primer grupo corresponde a grandes piezas o porciones de terreno mayormente sobre la Av. 6 de Diciembre, que en todos los casos superaban los 4000m2 de superficie y un frente mínimo de 45m. Las parcelas mantuvieron la disposición secuencial de las antiguas haciendas debido a la permanencia de los caminos rurales y de las quebradas, algunas de las cuales habían sido rellenadas para convertirse en calles. Estos lotes albergaron grandes y espaciosas residencias de lujo que se retiraban del frente de la vía mediante amplios jardines. No obstante, las piezas de mayor tamaño fueron reservadas para la construcción de los equipamientos, específicamente del Colegio Municipal Benalcázar y del Estadio Olímpico Atahualpa.

El segundo grupo contiene aquellas parcelas de frente a una vía con voluntad de configurar una fachada continua a partir de su ritmo constante y disposición homogénea. Este alberga subgrupos de acuerdo al tamaño de las parcelas y a la fachada que componen. En el caso de la Av. República de El Salvador, la fachada Este entre la Av. Naciones Unidas y la Av. Portugal se compone de parcelas de 1000m2, con 20m de frente y 50m de fondo. Estas dimensiones se derivan del estándar recomendado por el Plan Jones Odriozola. En el mismo tramo, la fachada Oeste se configura por parcelas de 600m2 y 700m2, 20m a 25m de frente y 28m a 32m de fondo. Independientemente de la variedad de dimensiones, todas buscan la misma intención de continuidad y ritmo. En el siguiente tramo, la parcela del Colegio Benalcázar produce una interrupción en la fachada Este. Además, la presencia de la

quebrada Batán Chico impidió que la fachada Oeste frente al colegio se pudiera desarrollar en durante los años 50. Este inconveniente se compensó con el relleno de la misma a finales de los años 60, lo cual permitió abrir la calle Moscú y definir los límites del parcelario. De esta forma, el ritmo en la fachada Este se reestablece justo antes del giro de la vía, donde mayormente hay parcelas de 700m2 con frentes de 25m. Por su parte, la fachada Oeste fue capaz de encadenar la continuidad hasta el final de la avenida, con lotes de 700m2 a 800m2 y frentes de 20m a 25m. Las dimensiones y el ritmo continuo demostraron ser las mejores condiciones a la hora de establecer viviendas unifamiliares.

El tercer grupo se compone de las parcelas dispuestas alrededor de los grandes *cul de sac*, donde destaca la calle Finlandia, en los años 50, y la calle Luxemburgo, en los años 60. Con una clara intención introvertida, el grupo mantiene el ritmo y continuidad pero a manera de un conjunto cerrado y de espaldas a los lotes con frente a una vía, ubicados generalmente en el perímetro. Las parcelas que lo componen varían entre 600m2 y 900m2 de superficie y de 20m a 30m de frente.

El cuarto grupo comprende a los lotes que aparecen por la fragmentación de una gran pieza. Su proliferación en los años 60 se explica como producto de la especulación inmobiliaria, pues ante el evidente éxito de los lotes de menores dimensiones y ritmo continuo, la mayoría de las grandes piezas ya no eran económicamente viables. Fueron reemplazadas por paquetes de parcelas de 400m2 a 700m2 alrededor de un pequeño *cul de sac* que les da acceso o por lotes de frente a una vía con tamaños diversos. En esta fragmentación está implícita una transformación tipológica, pues la vivienda original se sustituye por varias tipologías más pequeñas ubicadas en cada una de las nuevas parcelas. De este modo, los lotes extensos quedaron prácticamente destinados a equipamientos consolidados, haciendo que las parcelas con frente a una vía se vuelvan el nuevo estándar.

El quinto y último grupo surge como una singularidad. Con la consolidación de los *cul de sac*, algunas parcelas tuvieron la oportunidad de disponer de 2 y hasta 3 frentes. Así, existen unos pocos lotes, especialmente sobre la Av. República de El Salvador, que mantienen su frente principal a la vía y además poseen un acceso posterior por la calle secundaria.

Gráfico 55: Grupos Parcelarios
Elaboración Propia

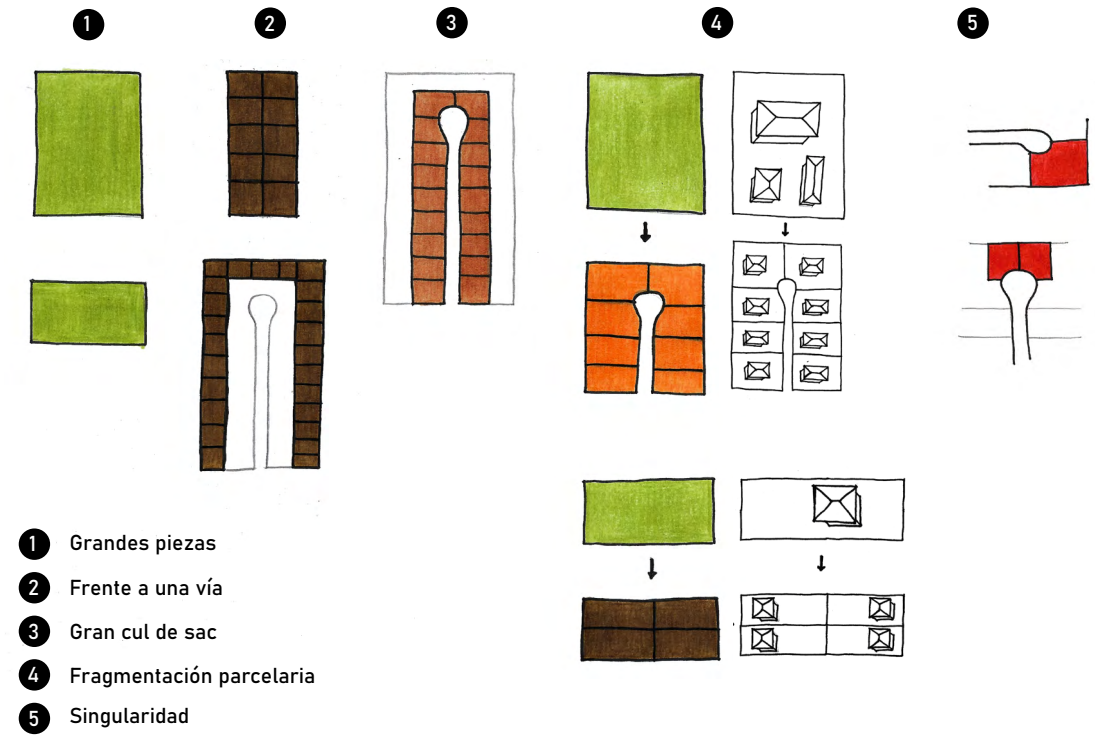


Gráfico 56: Parcelación inicial del tejido, años 50
Elaboración Propia

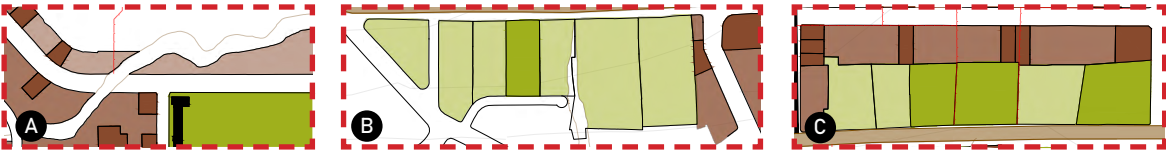


Gráfico 57: Modificación del Parcelario, años 60
Elaboración Propia



2.2 Inicio de una transformación, años 1970-1989

Desde los años 50, ya habían aparecido algunas torres de oficinas cercanas al centro histórico sobre la Av. 10 de Agosto. Sin embargo, no sería sino hasta la década de 1970 cuando estas tipologías proliferaron con desarrollos públicos y privados. Esto fue posible gracias al superávit económico o Boom Petrolero que el Ecuador experimentó en esta década, sumado al dominio de la técnica constructiva en hormigón que masificó su uso. El hormigón se convirtió en el sello distintivo de la época, permitiendo conseguir expresividad al combinarse con otros materiales de revestimiento, o mediante elementos volumétricos como balcones.⁵⁴ De igual forma, la utilización de pilotes y muros de contención permitieron superar la dificultad para construir cimientos, y en especial estacionamientos subterráneos, en suelos pantanosos, lacustres y de alto nivel freático como el Iñaquito.

El superávit económico de los 70 permitió la urbanización total de los ejes principales, quedando pendientes algunas calles internas como futuras intervenciones. Además, estimuló la importación del mayor exponente tipológico de la cultura de consumo estadounidense, el centro comercial o Shopping Mall. El Centro Comercial Iñaquito (CCI), el primero de la ciudad en 1971, se localizó en la intersección de las avenidas Amazonas y Naciones Unidas, tomando la esquina noroccidental del viejo hipódromo que pasaría a convertirse en el actual Parque La Carolina desde 1976. El sitio de emplazamiento del CCI, con su aparcamiento sobre el gran salón urbano de la Av. Naciones Unidas, no es casual y viene a reforzar la idea iniciada por el Centro Deportivo para consolidar una centralidad moderna periférica, capaz de contrastar con la centralidad histórica tradicional.

En el libro Áreas de Nueva Centralidad de Barcelona, Joan Busquets expresa que las centralidades periféricas se generan como producto de la implantación de infraestructuras o equipamientos metropolitanos que tienden a inducir una mayor actividad a su alrededor.⁵⁵ Así, el CCI inició un proceso de aumento especulativo de tipologías en altura alrededor del parque, mediante una colonización tardía y una sustitución tipológica.

54 (Córdova, 2005) p.80-81
55 (Busquets Joan, 1991) p. 11

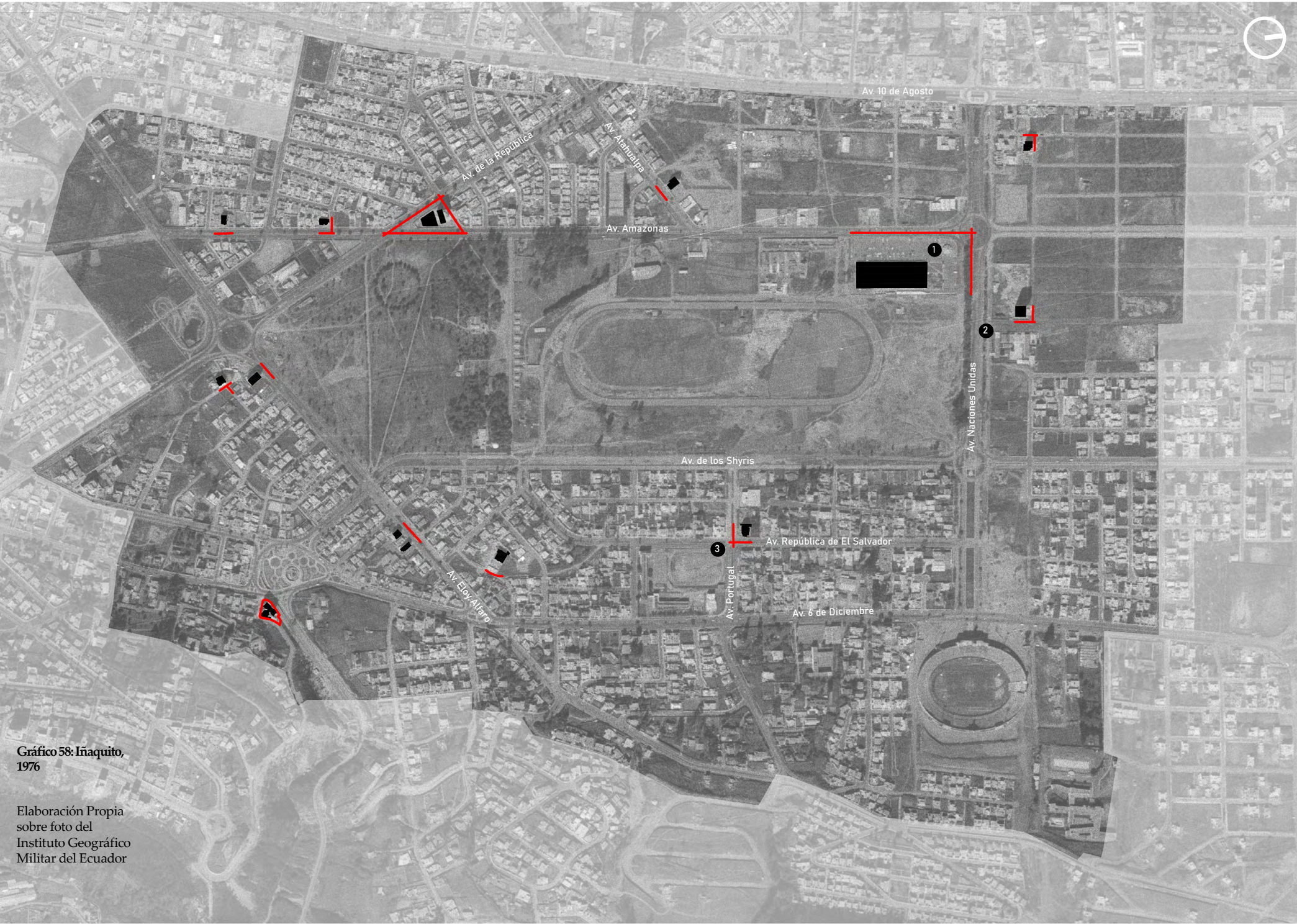


Gráfico 58: Iñaquito, 1976

Elaboración Propia sobre foto del Instituto Geográfico Militar del Ecuador

Gráfico 59: CCI, Av. Amazonas y Av. NNUU (izquierda)

Foto de Luis Mejía

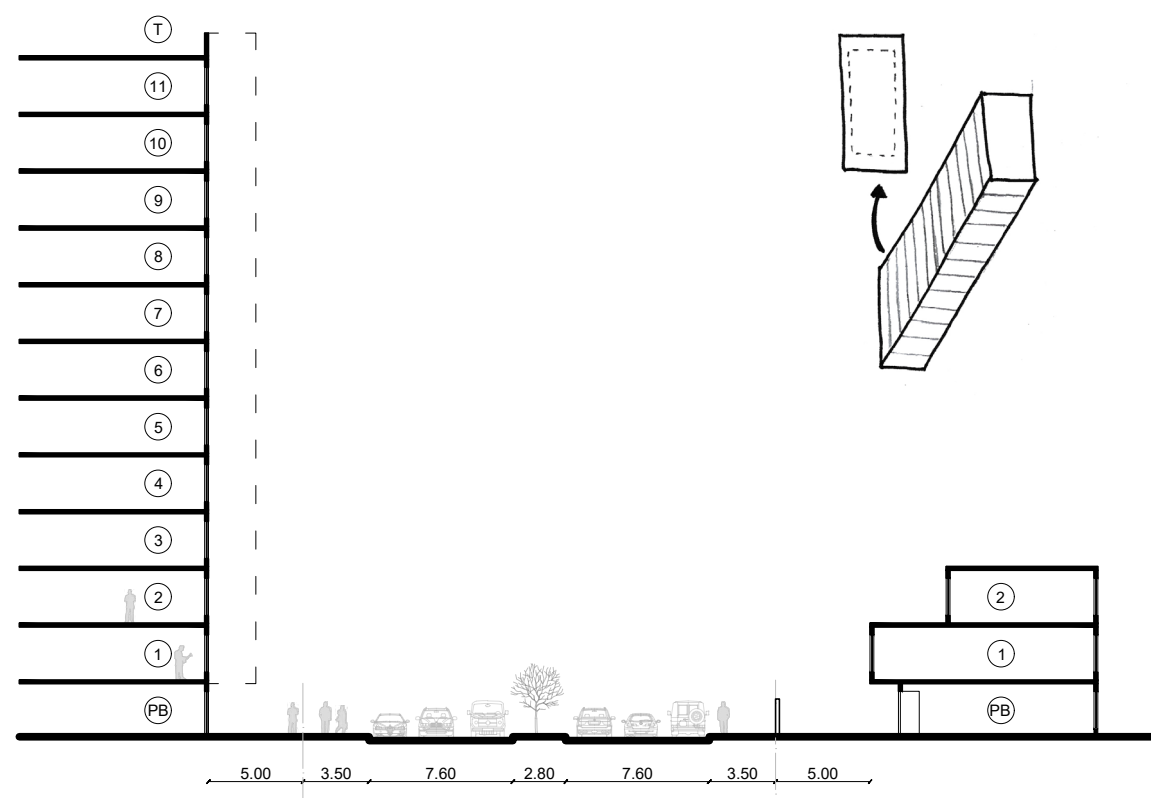
Fuente: Portal Quito Antiguo
<https://www.facebook.com/Quitoantiguo1/>

Gráfico 60: CCI en 1973 (derecha)

Foto de Diario El Comercio

Fuente: Portal Quito Antiguo
<https://www.facebook.com/Quitoantiguo1/>





Las viviendas unifamiliares aisladas no fueron las únicas tipologías colonizadoras, pues el proceso de colonización se completó de forma tardía y especulativa a mediados de los años 70, con la implantación de torres de 12 a 14 pisos en las parcelas aún disponibles. Uno de los mejores ejemplos es el conjunto de edificios Gabriela, los primeros en altura en la Av. República del Salvador. La parcela esquinera con la Av. Portugal había permanecido totalmente intacta hasta la implantación del Gabriela 1, en 1976. De esta forma, una torre de 11 pisos colonizó una parcela aún disponible en un tejido consolidado con viviendas de dos pisos, aprovechando el momento de auge económico y la cercanía al CCI, que ya estaba en operación. Entre finales de los 70 y principios de los 80, en la misma parcela se completaron Gabriela 2, con 14 pisos y Gabriela 3, con 12 pisos. El conjunto fue pionero en la introducción de actividades mixtas y en sus plantas bajas, los tres edificios brindan acceso mediante marquesinas voladas o volúmenes que ocupan los retiros frontales.



Gráfico 61:
Colonización tardía

Elaboración Propia

Gráfico 62: Sección transversal de la Av. Rep. de El Salvador con colonización tardía

Elaboración Propia

Gráfico 63: Torre A de viviendas del CCNU colonizando territorio, Av. NNUU frente al Parque La Carolina, años 70

Fuente: Portal Quito Antiguo
<https://www.facebook.com/Quitoantiguo1/>

Gráfico 64: Tipologías de densificación en Av. NNUU, finales, años 70

Fuente: Portal Quito Antiguo
<https://www.facebook.com/Quitoantiguo1/>

Gráfico 65: Tipologías de colonización en Av. Rep. de El Salvador

Elaboración Propia

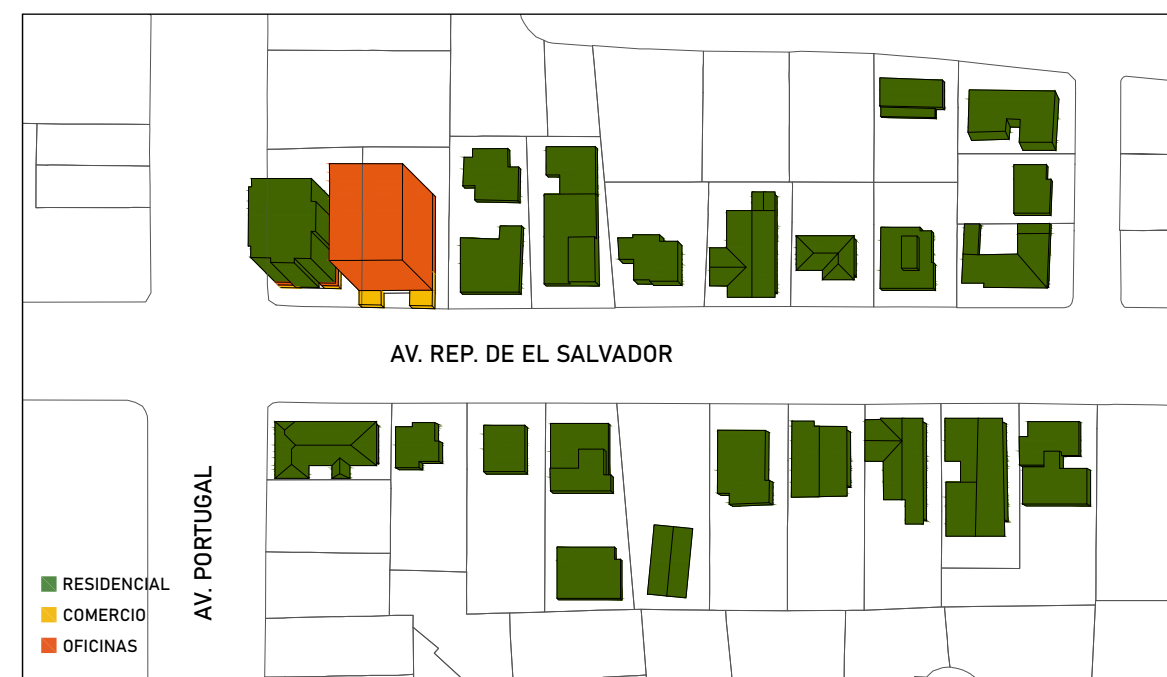


Gráfico 66: Edificios Gabriela, Av. Rep. de El Salvador y Av. Portugal

Fuente: Google Earth



Estos edificios generaron un profundo impacto en el tejido de la Av. República de El Salvador, el cual tuvo que encontrar la forma de absorberlo. Gianfranco Caniggia y Gian Luigi Maffei, en su libro *Tipología de la Edificación, Estructura del Espacio Antrópico*, explican que en un tejido de tipologías bajas cuando se introduce o sustituye alguna por un edificio de mayor altura para especular económicamente, se genera una relación perjudicial que causa un desequilibrio. El malestar es general y se debe a que, entre otras razones, la nueva edificación reduce la exposición solar de las tipologías bajas, a más de requerir más prestaciones de las que el tejido puede ofrecerle en ese momento.

Según los autores, el tejido siempre buscará corregir la relación perniciosa, tratando de volver al equilibrio de dos maneras. La primera consiste en eliminar la nueva tipología, restaurando la anterior para mantener la igualdad de condiciones. La segunda implica una transformación donde la nueva tipología impone el estándar al que se irán igualando el resto de edificaciones del contexto. Caniggia y Maffei exponen el término “rendimiento”, haciendo referencia al esfuerzo y tiempo necesarios para conseguir nuevamente el equilibrio. De este modo, si se necesitan siglos para corregir el malestar, se evidencia el rendimiento negativo de esta edificación. Por otra parte, si el tejido experimenta una recuperación veloz mediante un nuevo equilibrio, se percibirá un rendimiento positivo de la nueva tipología, deduciendo que su inserción en el contexto fue adecuada.⁵⁶ Entonces, es posible afirmar que los edificios Gabriela tuvieron un rendimiento positivo y desequilibraron el tejido de la Av. República de El Salvador, marcando un nuevo estándar de altura, relación a la acera y nuevos usos. El tejido encontró la forma de reequilibrarse mediante la sustitución tipológica, pues de forma acelerada, las viviendas unifamiliares se fueron reemplazando por edificios que adoptaron un patrón de 12 pisos.

El rendimiento positivo de las tipologías en altura fue la tónica de Iñaquito, con proliferaciones evidentes a partir de la década de 1980 en adelante. Así, se empezaron a consolidar las primeras centralidades lineales en los ejes perimetrales del Parque La Carolina. La Av. Amazonas albergó tipologías en altura con actividades predominantemente bancarias, oficinas y ministerios. La Av. de los Shyris, de rápido crecimiento desde los años 60, experimentó una gran colonización tardía con torres con uso mayormente residencial. El cruce de las avenidas Naciones Unidas y Amazonas se afianzó como un importante nodo comercial con la aparición de El Caracol y el Centro Comercial Naciones Unidas (CCNU), dos galerías de menor envergadura que se ubicaron frente al CCI. La Av. NNUU afirmaría definitivamente su carácter de salón urbano y de *strip* comercial mediante la construcción del Quicentro Shopping, el segundo centro comercial de Iñaquito hacia 1985, en la intersección con la Av. 6 de Diciembre frente al Estadio Olímpico Atahualpa.

56 (Caniggia & Maffei, 1995) p-27-28



Gráfico 67: Iñaquito, 1985
Elaboración Propia sobre foto del Instituto Geográfico Militar del Ecuador

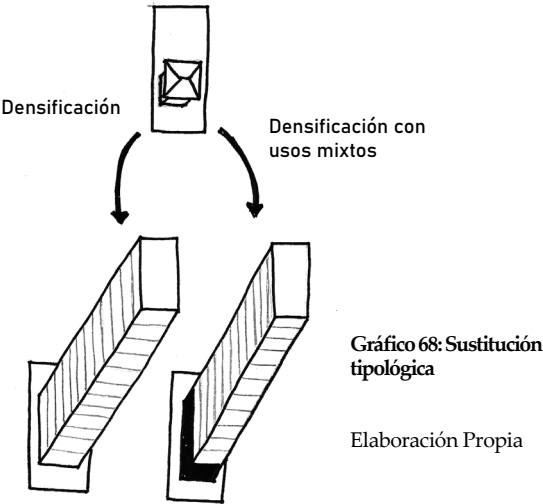


Gráfico 69: Quicentro Shopping, 2007 (izq.)
Fuente: Portal Quito Antiguo
<https://www.facebook.com/Quitoantiguol/>

Gráfico 70: El Caracol, 1983 (der.)
Fuente: Portal Quito Antiguo
<https://www.facebook.com/Quitoantiguol/>



La centralidad del gran eje urbano estaría prácticamente consolidada, pese a que la inserción de estos equipamientos comerciales autistas no aportaría vida urbana en sus aceras. No obstante, el emplazamiento del Quicentro Shopping fue fundamental para estimular la especulación y las sustituciones tipológicas en la Av. República de El Salvador.

Lo notable de la sustitución tipológica en la Av. República de El Salvador radica en la versatilidad de las dimensiones parcelarias (600m2 a 1100m2) para acomodar torres de 12 pisos que ocupan una superficie útil en PB equivalente al 50% del área de la parcela. Así, las nuevas tipologías se han adaptado a la implantación con retiros de la ciudad jardín, alcanzando áreas útiles totales entre 3600m2 a 6600m2, o una edificabilidad de 6m2 de techo por cada m2 de lote. Esto fue evidenciado por el propio Jones Odriozola en su regreso a Quito después de 30 años de la elaboración del plan. En la entrevista con Walter Domingo, Jones Odriozola comenta que “altos edificios de oficinas y de apartamentos ocupaban las áreas antes construidas con viviendas y comercios de una o dos plantas.”⁵⁷ Lo más probable es que el autor del plan no haya contemplado la posibilidad de que el tejido urbano albergara torres, pero el hecho confirma que la recomendación en las dimensiones fue un acierto de su propuesta.

Cabe señalar que el funcionamiento de estas tipologías implicó modificaciones en el modo de usar los retiros. Los frontales, de 5m, fueron ocupados por elementos de acceso peatonal, locales adosados al límite de la parcela o parqueaderos temporales; los posteriores se redujeron a 3m, estableciendo pequeños jardines o espacios de parqueo privado; los laterales de 3m continuaron brindando acceso vehicular, pero disponiendo una rampa hacia un subsuelo en la mayoría de casos. Además, la implantación con retiros permitió que las tipologías fueran capaces de aprovechar las 4 fachadas para ventilación, iluminación, etc. Uno de los primeros casos de sustitución tipológica en la avenida es el edificio Portugal, enfrente al conjunto Gabriela, donde la vivienda unifamiliar colonizadora fue derrocada y reemplazada por una torre que siguió el estándar de altura impuesto por su vecino. De esta forma, dispone un adosamiento frontal para el acceso, usos mixtos de vivienda y comercios y una rampa vehicular en su retiro lateral trasero.

57 (Domingo, 1993), p. 49

Gráfico 71: Sustitución tipológica, Av. Rep. de El Salvador
Elaboración Propia

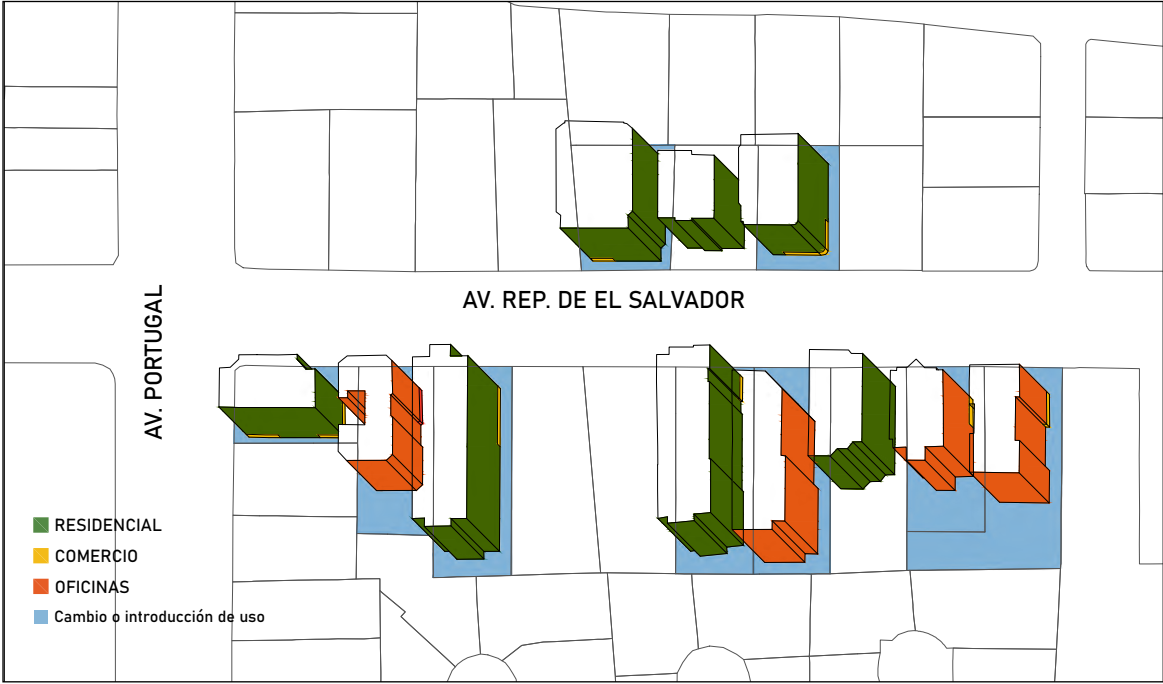


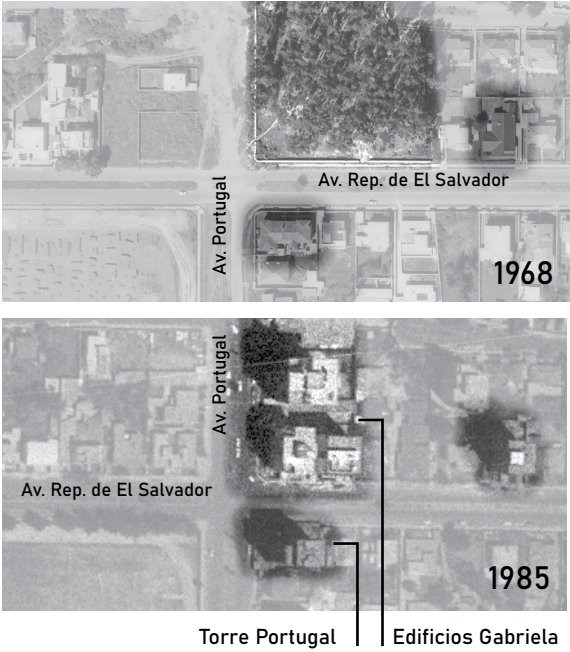
Gráfico 72: Tejido con equilibrado con tipologías de vivienda

Gráfico 73: Desequilibrio por colonización tardía e inicio de sustitución tipológica

Elaboración propia en base a fotos del Insitituto Geográfico Militar del Ecuador

Gráfico 74: Torre Portugal

Fuente: Google Earth



2.3 La consolidación del centro excéntrico, años 1990-actualidad

La década de 1990 en el Ecuador estuvo marcada por una fuerte inestabilidad socioeconómica provocada por la guerra con Perú en 1995 y la crisis político-financiera de 1999 que llevaría al país a una debacle económica. A pesar de la coyuntura nacional, el sector de Iñaquito tendría su período de crecimiento más fructífero, pues la crisis haría que la especulación inmobiliaria aumente fuertemente.

En el artículo *La clase dominante como determinante de la forma de Quito*, Bernardo Bustamante explica que la aparente bonanza de inicios de los 90 provocó un aumento notable de la actividad inmobiliaria, haciendo que las antiguas viviendas de las clases dominantes sean vendidas a las promotoras, a fin de sustituirlas por torres de apartamentos para la clase media alta.⁵⁸ Además de la densificación residencial, la mayoría de nuevas tipologías cambiaron o introdujeron otros usos distintos a mediados de los 90. La inducción de actividad especulativa que el Quicentro Shopping provocó en la Av. República de El Salvador hizo que sus dos márgenes experimenten múltiples sustituciones tipológicas, convirtiéndose en una centralidad lineal cada vez más intensa pero de cualidades excéntricas. Tal como lo define la RAE, el término excéntrico hace referencia a algo “de carácter raro, extravagante” o “que está fuera del centro, o tiene un centro diferente.”⁵⁹ En el caso de este eje ambos significados son válidos.

La excentricidad se evidencia en su disposición en relación a los ejes y los equipamientos que la rodean. Respecto a la Av. Naciones Unidas y al Quicentro Shopping, la Av. República de El Salvador se ubica perpendicular y lateralmente desplazada hacia el sur. A su vez, se sitúa entre las Av. 6 de Diciembre y Av. de los Shyris, con las que mantiene una relación paralela hasta que realiza un giro hacia esta última para llegar otra vez perpendicular al Parque La Carolina. De este modo, se presenta como un vía de segunda línea, excéntrica y lateral a los ejes de su entorno, ofreciendo la oportunidad de articular otro centro por las posibilidades de transformación de sus dos fachadas y sus dimensiones que favorecen a la tensión entre las tipologías.

58 (Bustamante & Herrero, 2017) p. 87
59 (Real Academia Española, 2019) Diccionario de la lengua española, 23.ª ed., [versión 23.2 en línea]. <<https://dle.rae.es>>

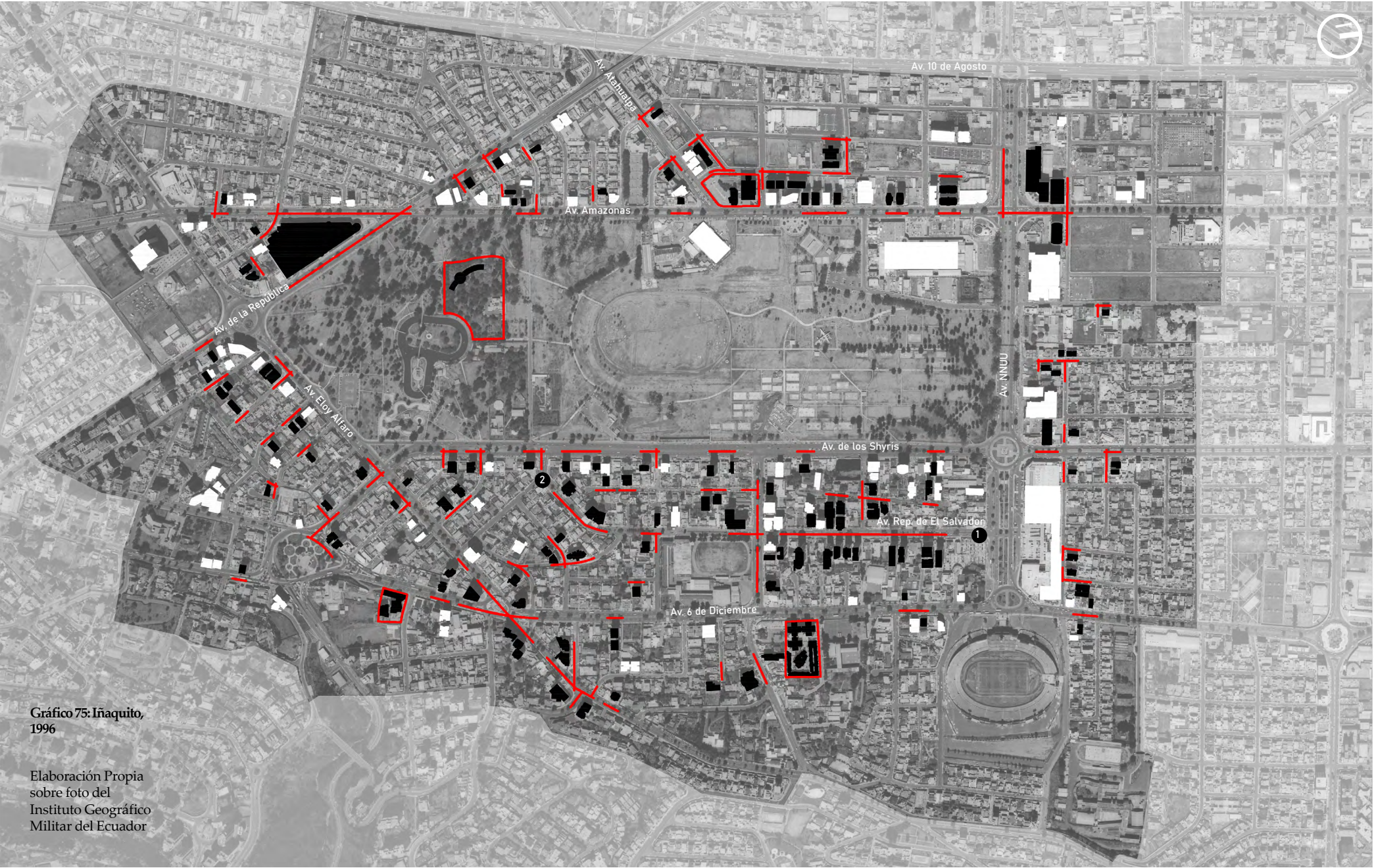


Gráfico 75: Iñaquito, 1996
Elaboración Propia sobre foto del Instituto Geográfico Militar del Ecuador



Gráfico 76: Remate perpendicular de la Av. Rep. de El Salvador en la Av. NNUU y Quicentro Shopping

Fuente: Google Maps



Gráfico 77: Remate perpendicular de la Av. Rep. de El Salvador en la Av. de los Shyris y el Parque La Carolina

Fuente: Google Maps



Gráfico 78: Dos fachadas transformadas, Av. Rep. de El Salvador Fuente: <https://mapio.net/pic/p-15718861/>

Las avenidas perimetrales del Parque La Carolina solo pueden construir uno de sus márgenes y cuando ambos son edificables, uno de ellos suele albergar un centro comercial que no aporta actividad alguna a la acera. Esta situación se presenta en la Av. Naciones Unidas y la Av. Amazonas, con dos centros comerciales cada una. A pesar de poseer más jerarquía urbana, sus extensas dimensiones y secciones viales, desde los 32m hasta los 80m, no ayudan a generar una interacción fuerte entre sus márgenes.

En contraste, los remates perpendiculares de la Av. República de El Salvador en el Quicentro Shopping y el Parque La Carolina permiten que ambos márgenes puedan albergar actividades y transformación. Siendo un eje local de 1km de largo y 25m de ancho, resulta pequeña en comparación a estas grandes vías. Sin embargo, al haber menos distancia entre dos fachadas que se componen de parcelas con frente y ritmo continuos hay más posibilidad de aumentar la tensión y por ende, de propiciar la interacción e intensidad. La gran intensidad que empezó a generarse en este eje lateral por su ubicación y morfología es otro de los atributos que aportan a su excentricidad o singularidad.

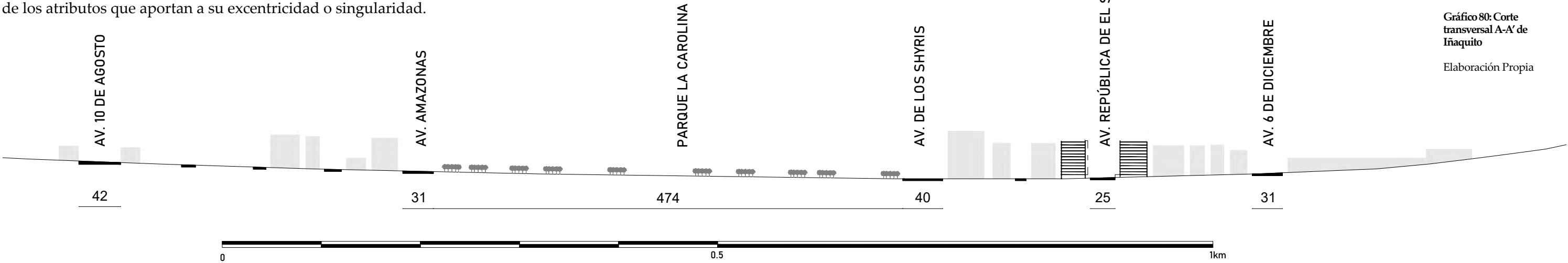




Gráfico 81 (arriba): Remate perpendicular de Av. Rep. de El Salvador desde Quicentro Shopping

Fuente: <https://www.pinterest.com/pin/554435404110239245>



Gráfico 82 (abajo): Interacción con la acera, Av. Rep. de El Salvador

Fuente: https://www.gites.fr/gites_quito_167817_es.html

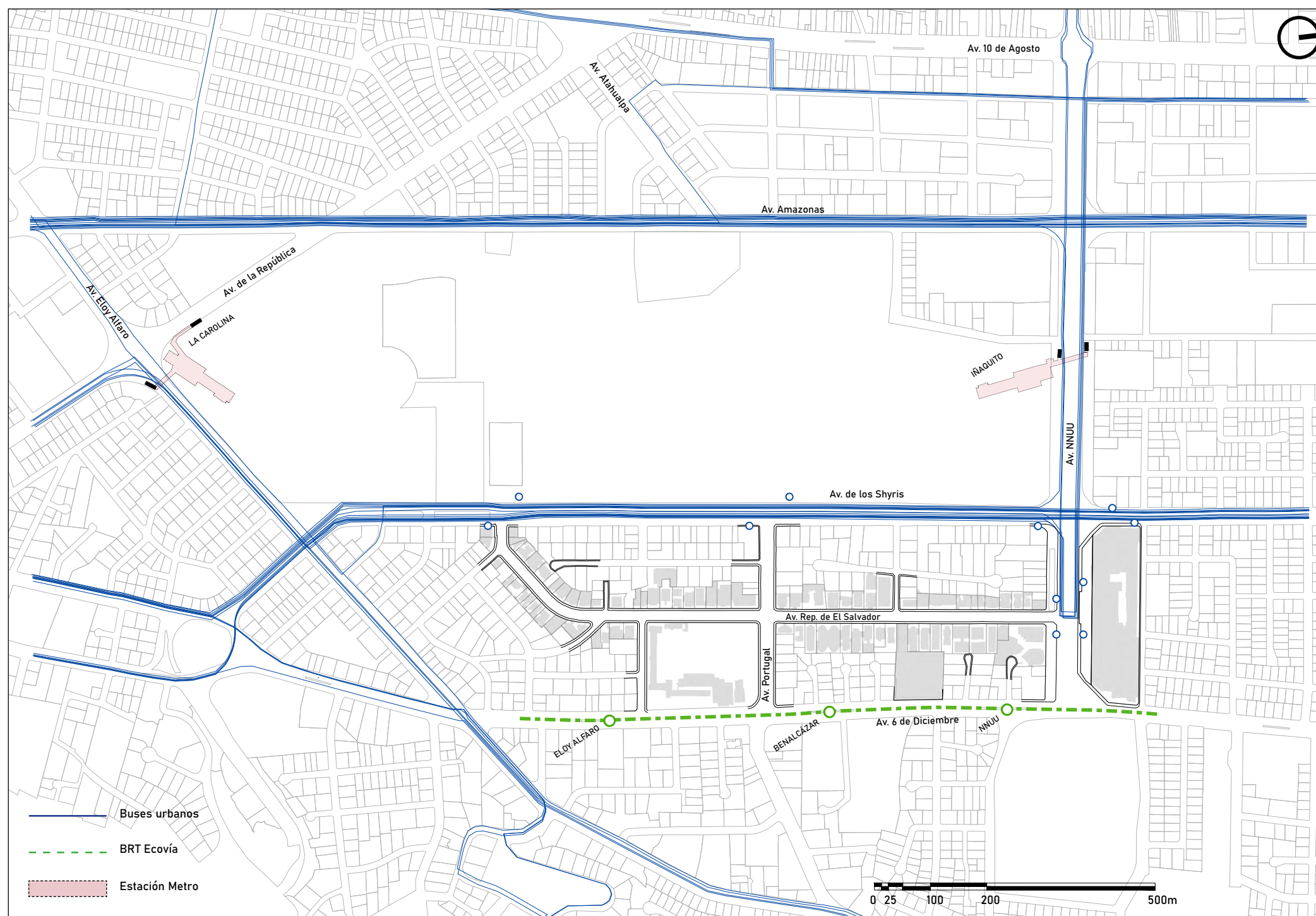


Gráfico 83:
Accesibilidad, Av. Rep.
de El Salvador

Elaboración propia

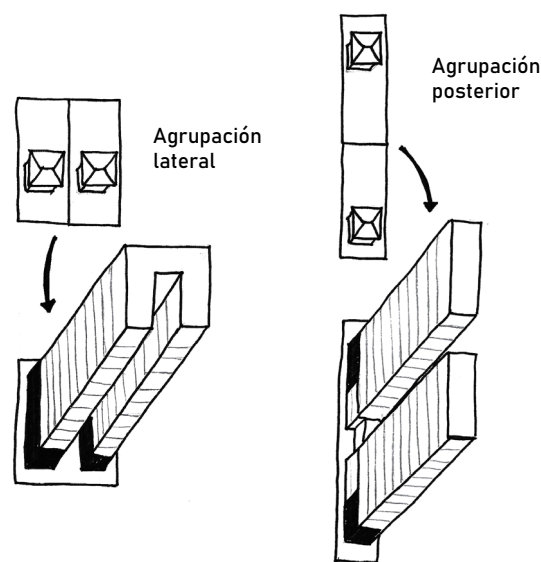
La accesibilidad es un indicativo más de su excentricidad debido a que ningún transporte público recorre su trayecto. Por su ubicación lateral, se sirve de las rutas y paradas de buses ubicadas en sus remates y en el centro, a 145m sobre las Av. de los Shyris y Av. Portugal. Además, está a una distancia entre 160m y 180m de las estaciones Naciones Unidas, Benalcázar y Eloy Alfaro, correspondientes al sistema de BRT Ecovía sobre la Av. 6 de Diciembre. Por último, las dos estaciones del Metro de Quito en las cabeceras del parque, Ñaquito y La Carolina, se ubican a 450m y 650m respectivamente de los remates perpendiculares de la vía.

Para finales de los 90, el sector de Ñaquito ya era el centro administrativo y económico de la ciudad y la Av. Amazonas había consolidado una gran cantidad de sedes bancarias. Sin embargo, la crisis político-financiera de 1999 condujo a la quiebra de algunas de estas entidades, las cuales fueron absorbidas por el Estado. Bernardo Bustamante indica que esta intervención y salvataje gubernamental provocó, a inicios de los 2000, el reaprovechamiento de las antiguas sedes de bancos como edificaciones públicas para el funcionamiento de ministerios.⁶⁰ El uso estatal en esta avenida se ha vuelto aún más fuerte como consecuencia de la inauguración de la Plataforma Gubernamental Financiera en 2017.

La crisis financiera parece haber dejado secuelas hasta la actualidad, pues se evidencia que la transformación de la Av. Amazonas ha disminuido mientras que la Av. República de El Salvador ha experimentado el efecto contrario, concentrando la mayor cantidad de cambios. De este modo, conforme este centro excéntrico fue adquiriendo mayor intensidad, apareció una nueva forma de transformación, la agrupación parcelaria. La magnitud y necesidades espaciales las nuevas tipologías requirieron de la unión de al menos dos parcelas contiguas. Entonces, la agrupación se produce de forma lateral, disponiendo mayor frente hacia una vía o de forma posterior, donde se obtiene frente y acceso a dos vías. A diferencia de la sustitución tipológica simple, en este proceso son las parcelas las que deben adaptarse a la nueva tipología pero los retiros se siguen respetando de la misma forma.

Gráfico 85:
Agrupación
parcelaria

Elaboración Propia



60 (Bustamante & Herrero, 2017) p.87-88

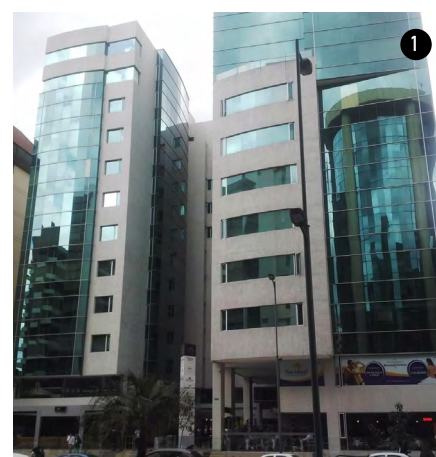
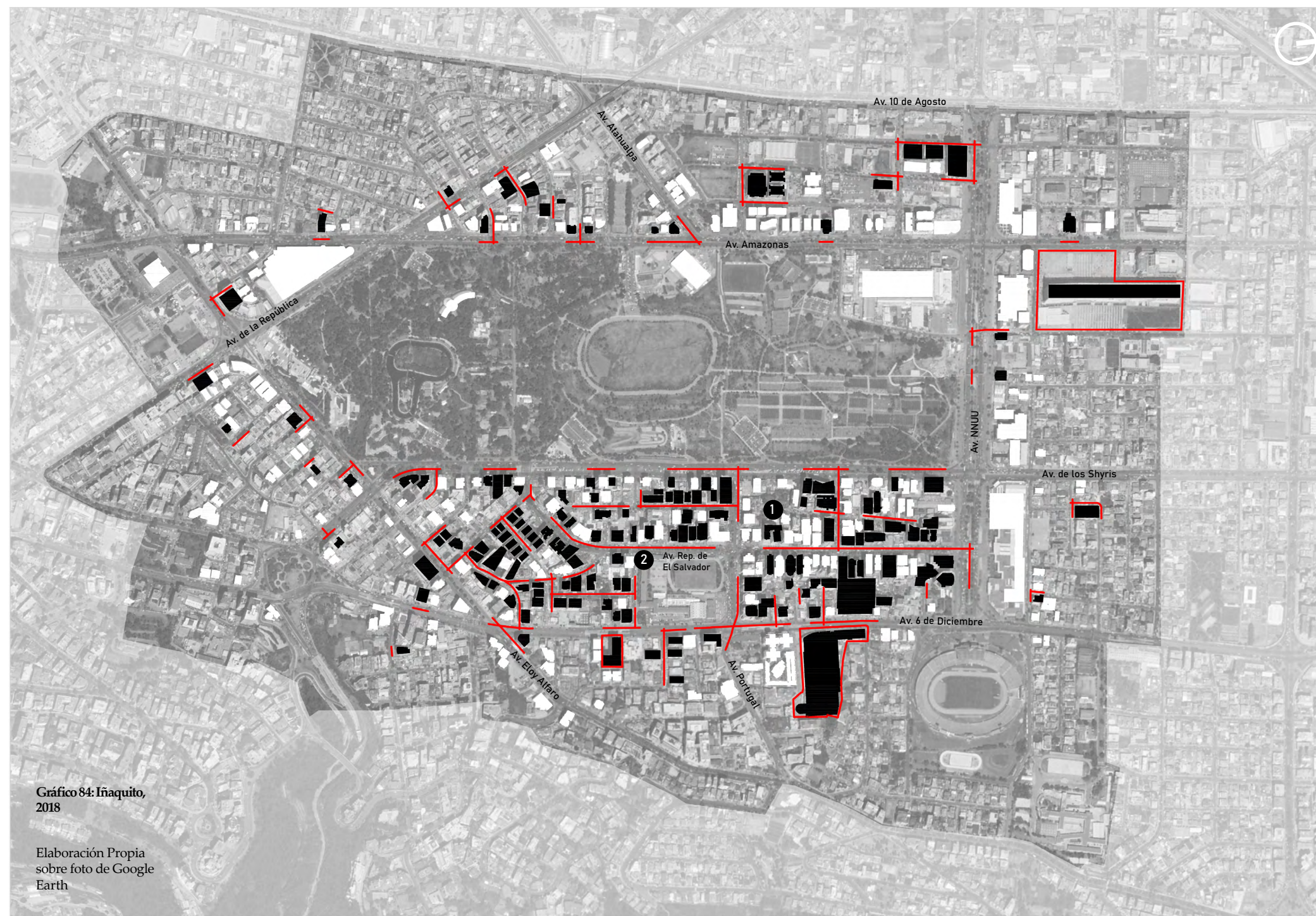


Gráfico 86 (izq.):
Kendo Plaza

Fuente: <https://www.plusvalia.com/propiedades/arriendo-departamento-como-nuevo-edificio-kendo-51283448.html>

Gráfico 87: Av. Rep. de El Salvador, el centro excéntrico

Fuente: <https://pt.leparc.com.ec/fotografias/>

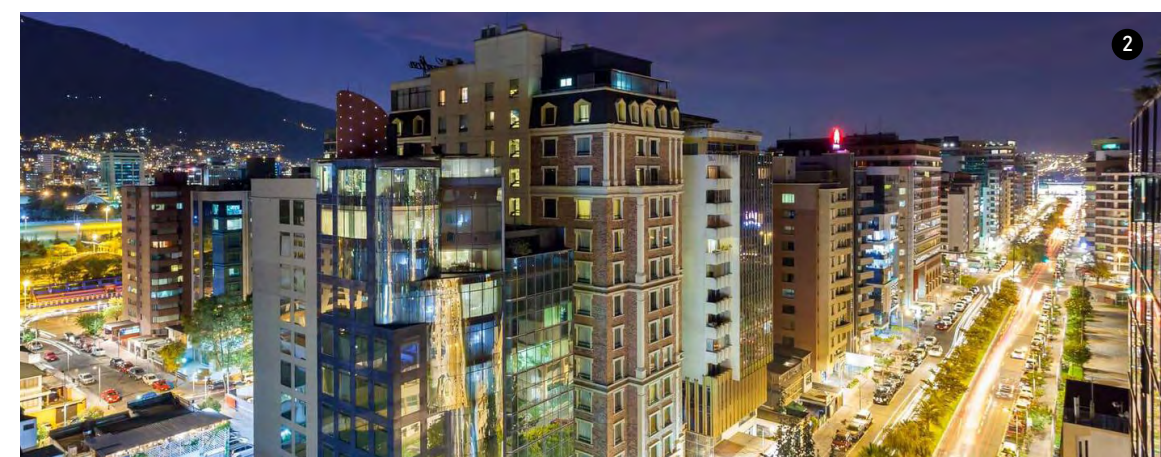




Gráfico 88: Tipologías de agrupación parcelaria en Av. Rep. de El Salvador

Elaboración Propia

Generalmente, esta clase de transformación tipológica se da en proyectos orientados a los usos mixtos, cambiando el uso original de las parcelas. En la Av. República de El Salvador, este caso se ejemplifica claramente mediante el edificio Kendo Plaza. Para su ejecución, el proyecto requirió del derrocamiento de las antiguas viviendas y la unión lateral de sus parcelas. Así, se implantó una tipología en C que destina las dos primeras plantas para actividades gastronómicas y de servicios alrededor de una plaza y reserva el uso residencial para las plantas superiores.

Caniggia y Maffei argumentan que un eje originalmente de edificaciones bajas tiene dimensiones y una sección acorde a la altura y necesidades de estas. Al producirse una transformación tipológica habrá prepotencia mutua y su posterior reequilibrio será “cada vez más fallido con relación al tejido parcelado y vial, ineficaz para soportar el volumen excesivo de habitantes.”⁶¹

Sin embargo, la Av. República de El Salvador es un caso donde la transformación tipológica parece más bien haber ayudado a compensar una desproporción inicial. La sección de 25m incluye las aceras, los carriles y el arbolado central, pero no contempla los retiros frontales de 5m de ambas parcelas. Esto implica que ha existido una distancia constante de 35m de entre las edificaciones (D), y una proporción variable (D/h) en función de la altura de las tipologías (h). Asumiendo que las viviendas y las torres mantienen una altura estándar de 6m y 36m respectivamente, la proporción en el primer caso es aproximadamente 6:1, mientras que en el segundo es muy cercana a 1:1. Esto evidencia un sobredimensionamiento de la sección original que ha sido reequilibrado y corregido por la transformación, donde lejos de haber prepotencia e ineficacia, se ha logrado establecer una atmósfera de vínculo fuerte entre tipologías por la proximidad entre las fachadas.

61 (Caniggia & Maffei, 1995) p.27

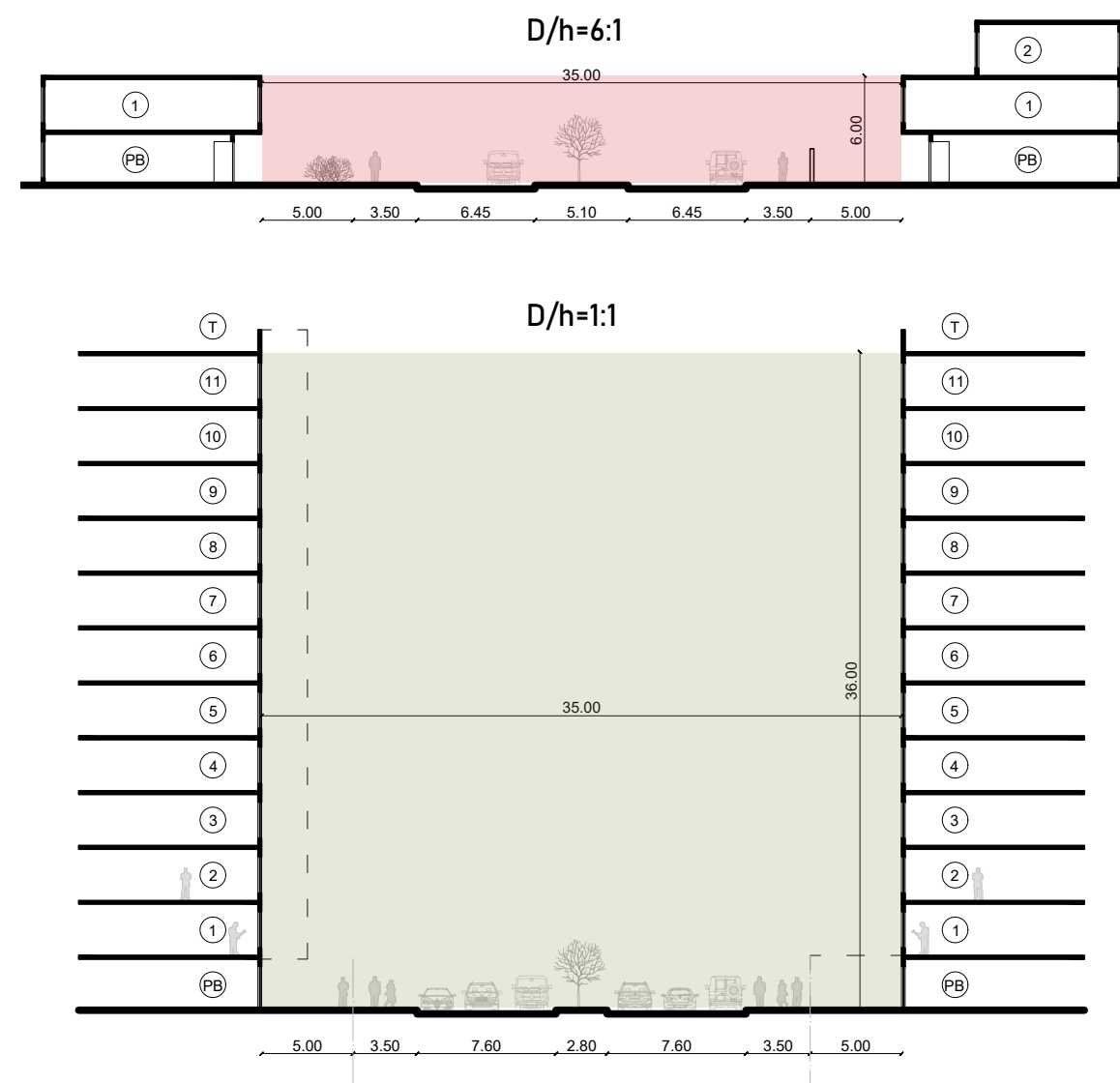


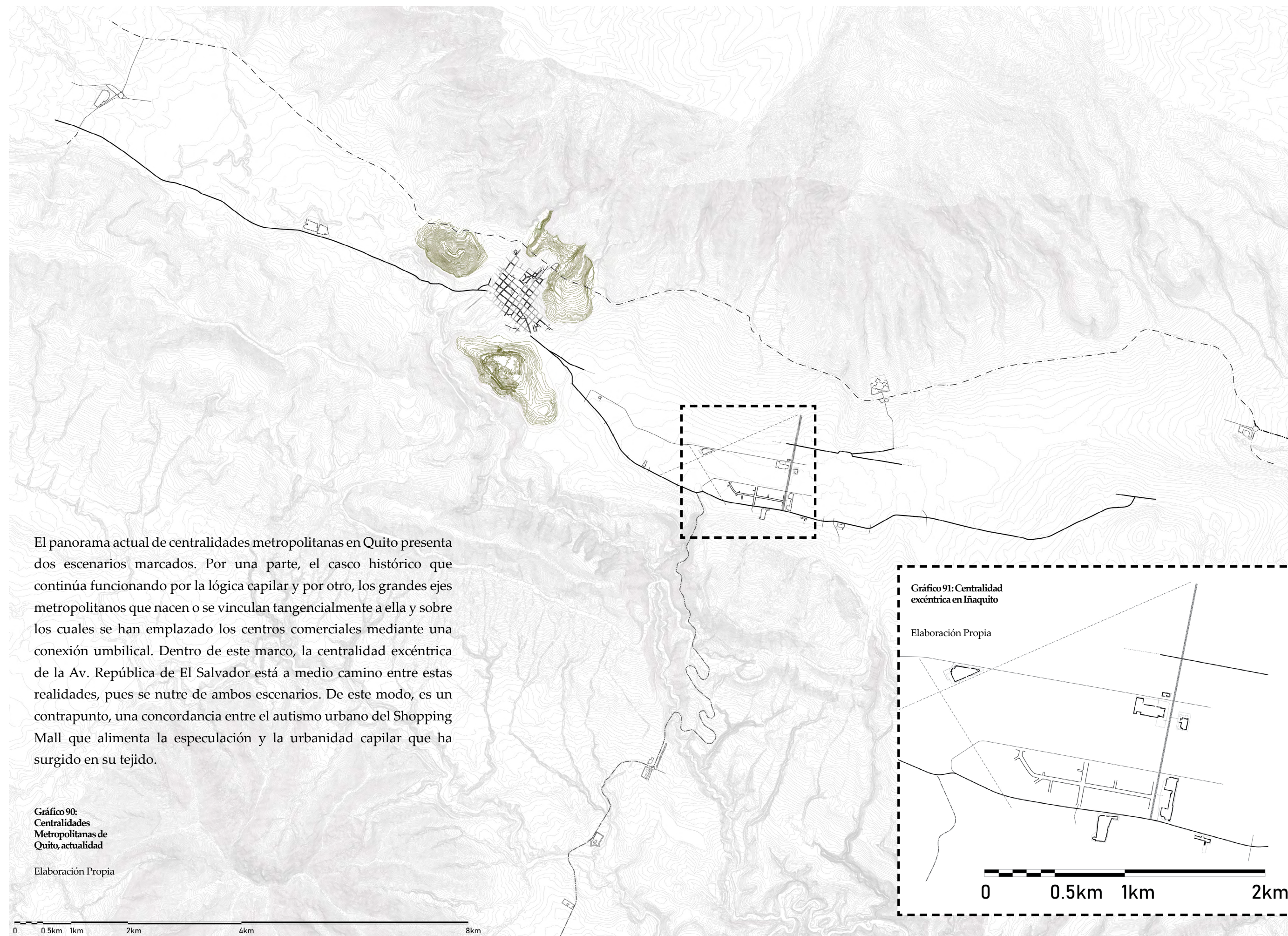
Gráfico 89: Variación de la Sección transversal de la Av. República de El Salvador

Elaboración Propia

El tejido de la Av. República de El Salvador ha sido capaz de perdurar porque, a pesar de las transformaciones tipológicas, no ha sufrido alteraciones en la relación calle- parcela edificada. Panerai, Castex y Depaule expresan que esta relación persiste por la subsistencia de las parcelas edificadas, es decir, cuando existen edificaciones que albergan algún tipo de uso independientemente de los cambios o reemplazos tipológicos que se puedan dar. Solo garantizando la existencia del tejido urbano es posible desarrollar transformaciones.⁶²

La versatilidad de adaptación, ubicación, morfología y respuesta veloz a los cambios han hecho posible la generación de esta centralidad excéntrica, como producto derivado de los procesos tipológicos de Colonización tardía y especulativa y Transformación. Las torres colonizadoras evidentemente establecieron un nuevo parámetro, forzando al reequilibrio del tejido mediante las sustituciones tipológicas. Esto ha determinado su imagen urbana actual, la multiplicidad de actividades y de nuevas relaciones que la configuran.

62 (Panerai, Castex, & Depaule, 1986) p. 174



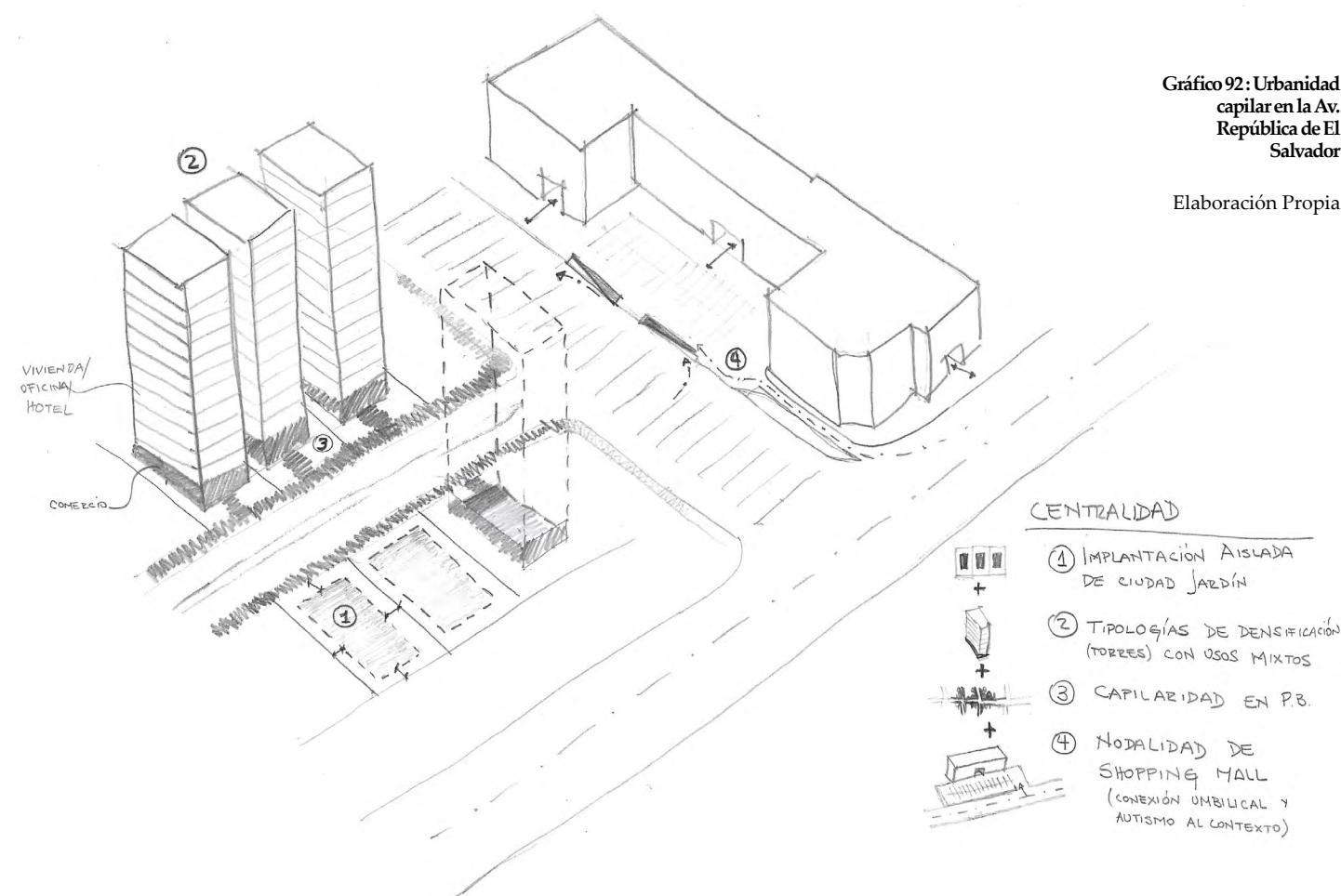


Gráfico 92: Urbanidad capilar en la Av. República de El Salvador

Elaboración Propia

3. Tres atributos de una urbanidad capilar

Como se evidenció en el caso del centro histórico, la urbanidad capilar⁶³ es un fenómeno de intercambio y extensión de flujos y actividades inherente a los bordes edificados de las vías. Estas se comportan como vasos capilares que interactúan en mayor o menor medida con las plantas bajas de las edificaciones, prolongando la actividad a lo largo de su trayecto. En consecuencia, su dimensión e intensidad dependerá de la cantidad de usos distintos que estén ocurriendo al mismo tiempo, la permeabilidad de las plantas bajas y su proximidad.

Este fenómeno penetró fuertemente en la Av. República de El Salvador gracias a las transformaciones tipológicas y como consecuencia de tres atributos presentes en las nuevas edificaciones: simultaneidad, porosidad y contigüidad. Así, un primitivo tejido de ciudad jardín adquirió capilaridad por la inserción de tipologías que se adaptan a los retiros pero los modifican, estableciendo actividades nuevas y complementarias, mayor fluidez con la acera, e inducción por cercanía. Adicionalmente, la capilaridad aprovechó las calles aledañas para extenderse y componer un gradiente que regula su intensidad y permanencia, tal como sucede en la centralidad histórica.

3.1 Simultaneidad, la coexistencia de lo heterogéneo

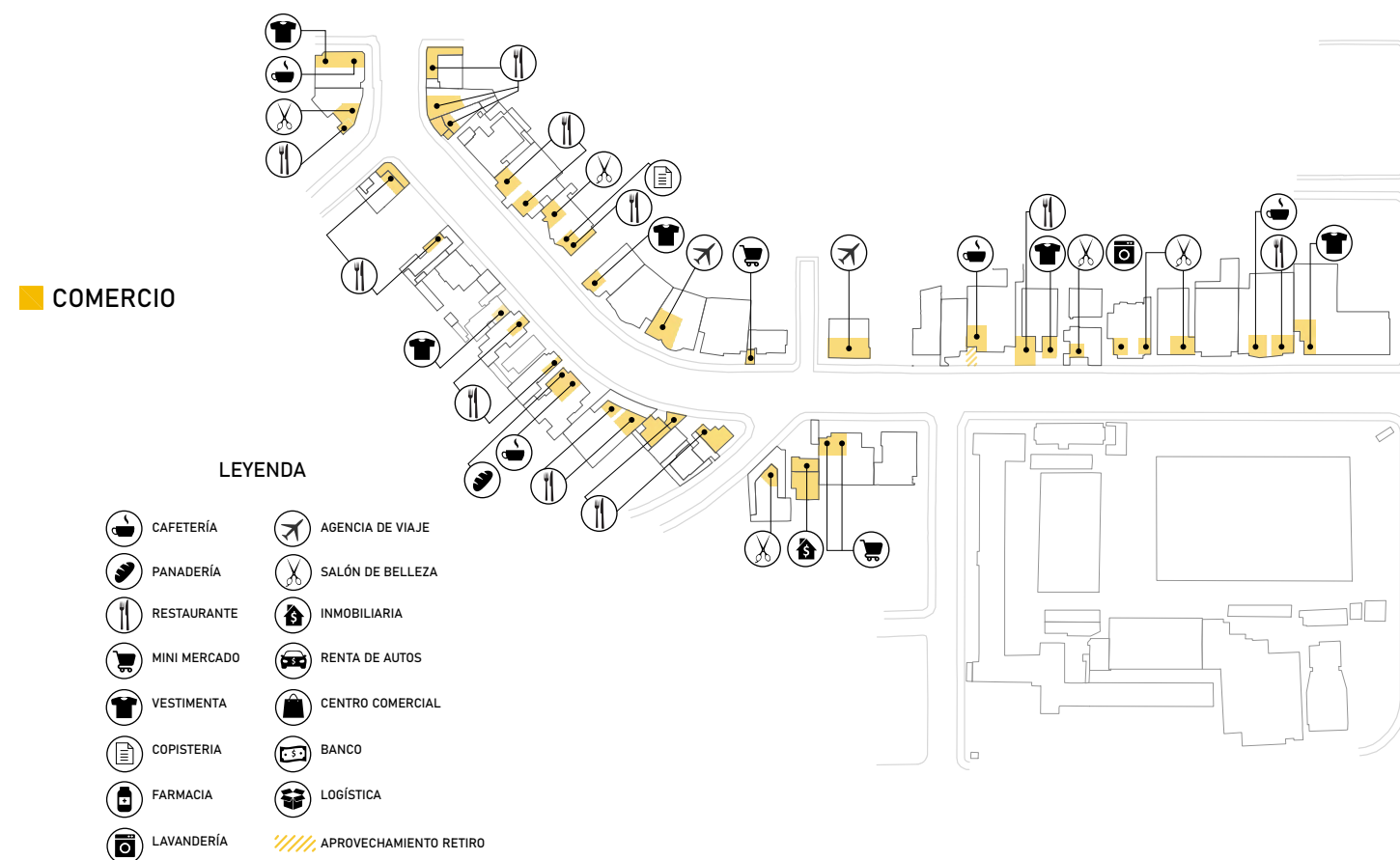
Para Manuel de Solá Morales, la densidad no garantiza la intensidad de usos, sino que es más importante la simultaneidad de actividades heterogéneas. El autor se refiere a “densidad cualitativa” es decir, a la multiplicidad de interacciones y aportes a la ciudad generados por la variedad de usos que coexisten en una tipología o sector.⁶⁴ Lo simultáneo no solo permite que las actividades se vuelvan complementarias sino que también atrae usuarios diversos con gustos, intereses y preferencias diferentes. Entonces, la diversidad de usos, usuarios e interacciones simultáneos es una señal de vida urbana y, por ende, de centralidad.

A su vez, Carles Crosas argumenta en su tesis doctoral *Variaciones sobre la regularidad, el proyecto de El Vedado en la formación de La Habana Metropolitana*, que la uniformidad urbana o arquitectónica no se consigue exclusivamente repitiendo lo mismo, sino también mediante la repetición de lo diferente para evitar la monotonía. Mediante el caso de El Vedado, Crosas ejemplifica cómo una combinación ordenada de elementos heterogéneos es capaz de constituir un todo homogéneo donde las distintas tipologías y actividades en planta baja aportan complejidad. Esto determina que la intensidad de las relaciones entre ellas y con la acera también se vuelve compleja.⁶⁵

63 (de Solá Morales, *Urbanitat capilar*, La transformació dels terrenys de Les Casernes de Sant Andreu, 2009)

64 (de Solá Morales, *De cosas urbanas*, 2008) p. 148

65 (Crosas, 2009) p. 60-61

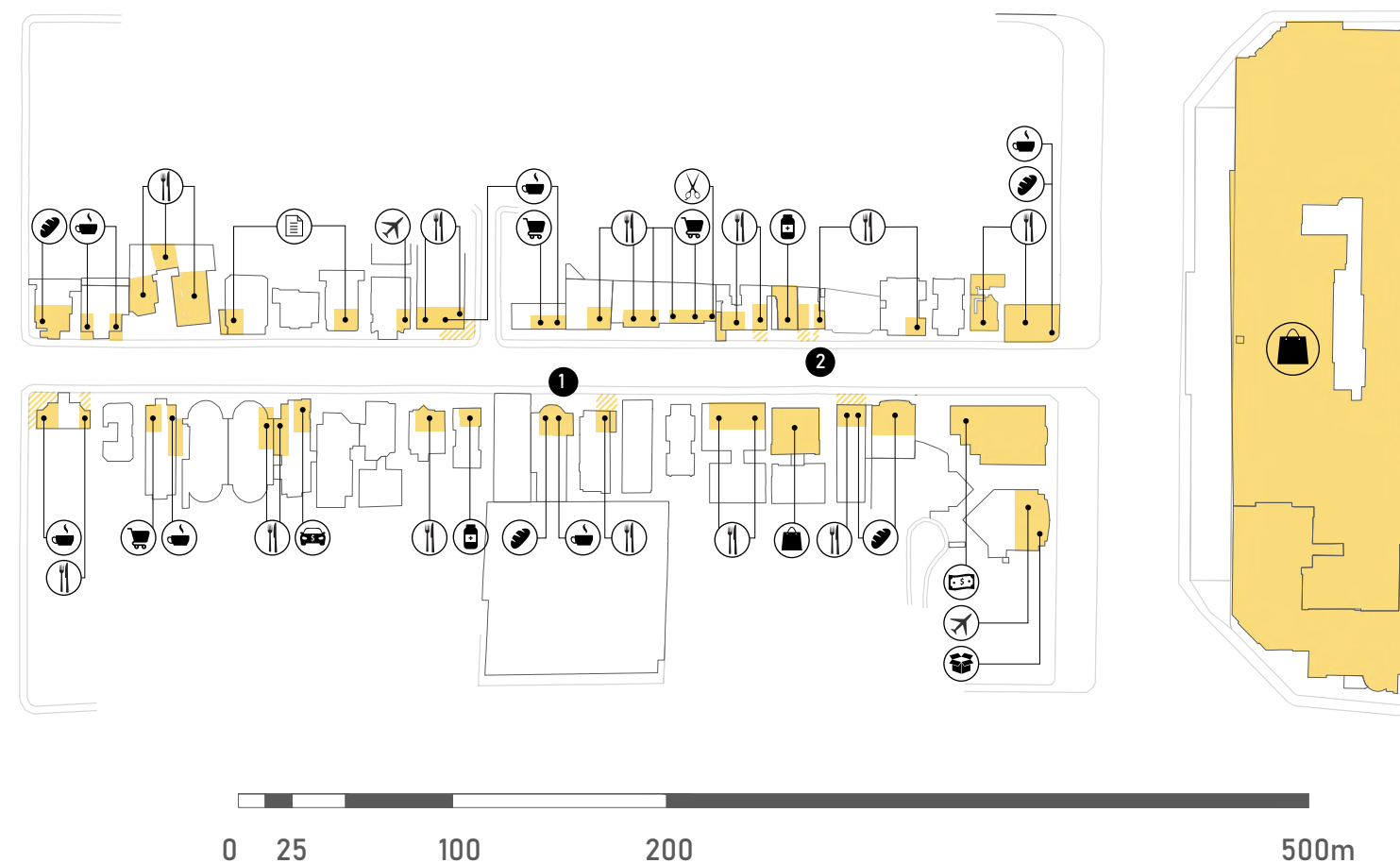


En la Av. República de El Salvador, la simultaneidad es fruto de la transformación tipológica y el reequilibrio del tejido, pues la sustitución repetitiva de edificaciones con actividades diversas ha configurado un conjunto uniforme que rompió la monotonía y exclusividad residencial, e introdujo complejidad. De este modo, se puede evidenciar la “densidad cualitativa” de la que habla Solá Morales, donde la intensidad de usos y la vida urbana es una consecuencia de la heterogeneidad de actividades, usuarios e interacciones complejas. La simultaneidad de usos distintos es un claro síntoma de centralidad, pues actualmente la gama se compone de lo Cultural-recreativo, Educativo, Residencial, Hospedaje, Comercio y servicio, Oficinas, Instituciones Públicas y Parqueaderos. Lejos de anularse, la coexistencia en tiempo y espacio de estas actividades hace que se produzca complejidad y complemento mutuo.

De los usos mencionados se destacan tres por ser los más frecuentes: Comercial (comercios y servicios), Residencial y Oficinas. Los usos residenciales están presentes en 38 de las 85 parcelas y las oficinas en 31 de 85, configurando el 45% y 36% del tejido respectivamente. Son las actividades más estables y duraderas, presentándose aisladas o en la mayoría de los casos, de forma combinada con el uso comercial de PB para aportar mayor dinamismo e interacción de usos. Con 91 locales a lo largo del tejido de la avenida, el uso comercial es el de mayor predominancia, pues se encuentra presente en 62 de las 85 parcelas de la vía, tomando en cuenta a las que albergan al Quicentro Shopping y al Colegio Benalcazar.

Gráfico 93: Uso comercial en la Av. República de El Salvador, actualidad

Elaboración Propia



De este modo, más del 70% del tejido actual ofrece actividades de compra-venta de productos o servicios, agrupadas en cuatro grandes categorías: Gastronómicos (40 restaurantes, 12 cafeterías-heladerías, 6 panaderías); Almacenes (6 mini mercados, 5 tiendas de vestimenta, 3 papelerías-copisterías, 2 farmacias); Centro comercial (1 Shopping Mall, 1 galería); Servicios (1 inmobiliaria, 1 local de renta de autos, 1 local de logística, 1 lavandería, 7 salones de belleza y estética, 4 agencias de viajes, 1 banco). Las actividades gastronómicas son las más numerosas, especialmente los restaurantes y cafés, y su proliferación se explica desde la complementariedad de usos; el pico de usuarios de estos comercios corresponde con los recesos de almuerzo o la hora de salida de las oficinas. Los comercios gastronómicos suelen ser también los menos estables junto con las tiendas, pero la vida útil y mutaciones de estas categorías requieren de un análisis más profundo para su entendimiento.

Gráfico 94 (izq.): Cafeterías y Panaderías Av. República de El Salvador, actualidad

Foto: Juan Xavier Chiriboga

Gráfico 95 (der.): Restaurante Av. República de El Salvador, actualidad

Foto: Juan Xavier Chiriboga



■ RESIDENCIAL
■ HOTEL

Gráfico 96: Uso residencial y hoteles en la Av. República de El Salvador, actualidad

Elaboración Propia



100 200 500m

■ OFICINAS
■ INSTITUCIÓN PÚBLICA

Gráfico 97: Uso oficinas en la Av. República de El Salvador, actualidad

Elaboración Propia

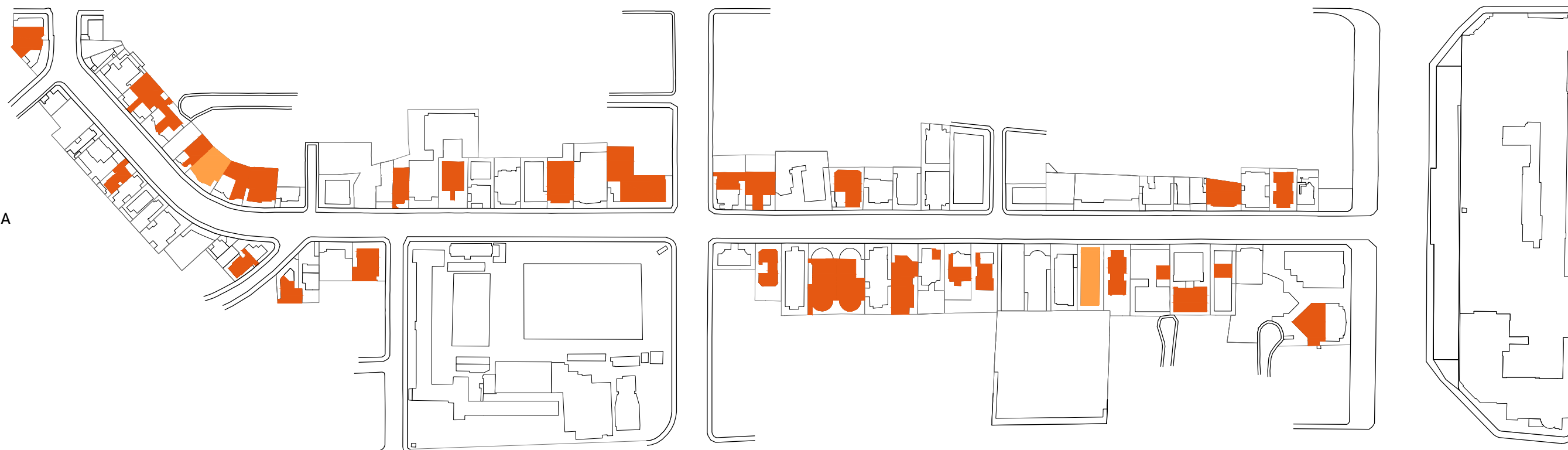




Gráfico 98: Edificios de vivienda y oficina con comercios en PB

Gráfico 99: Edificios de oficina e institución pública

Fuente: Google Maps

Gráfico 100: Colegio Benalcázar

Fuente: Google Maps

Gráfico 101: Hotel

Foto: Mario Carvajal

Fuente: <https://www.flickr.com/photos/hotelesdann/>

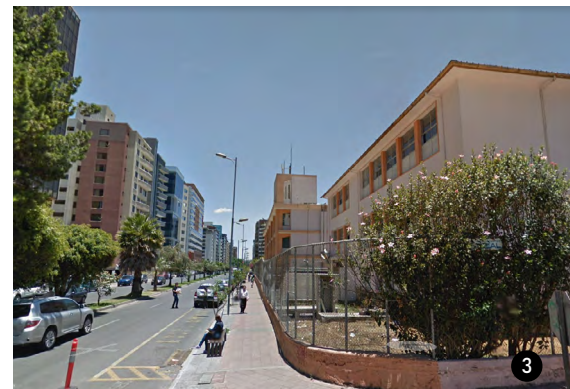
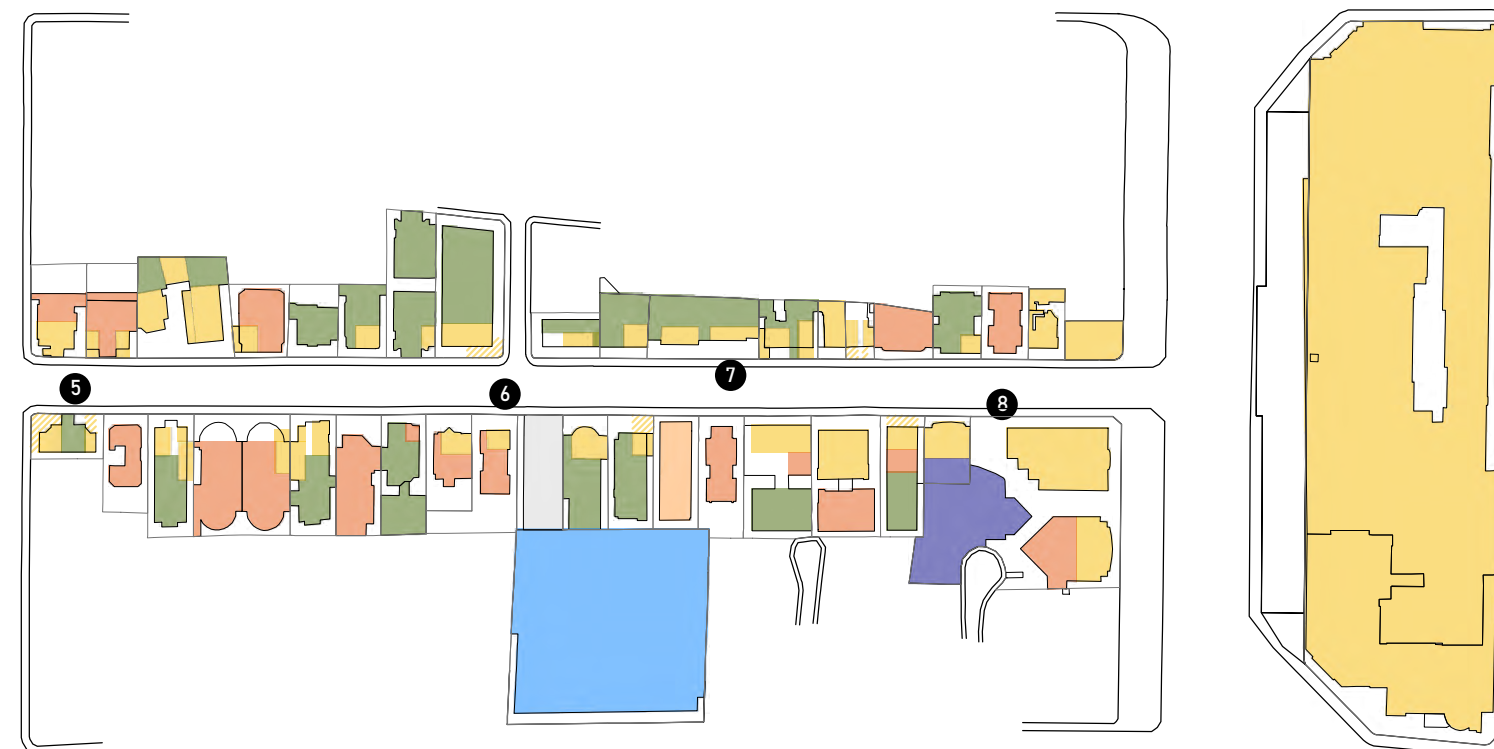


Gráfico 102: Simultaneidad de usos en Planta Baja, Av. República de El Salvador, actualidad

Elaboración Propia

- RESIDENCIAL
- COMERCIO
- OFICINAS
- INSTITUCIÓN PÚBLICA
- HOTEL
- CULTURAL/RECREATIVO
- EDUCATIVO
- PARQUEADERO



100

200

500m



Gráfico 103: Cafetería

Foto: Patricio Delgado

Fuente: Google Maps

Gráfico 104: Farmacia

Fuente: <https://www.plusvalia.com/propiedades/local-en-venta-sobre-av-republica-del-salvador-246-m-57047672.html>

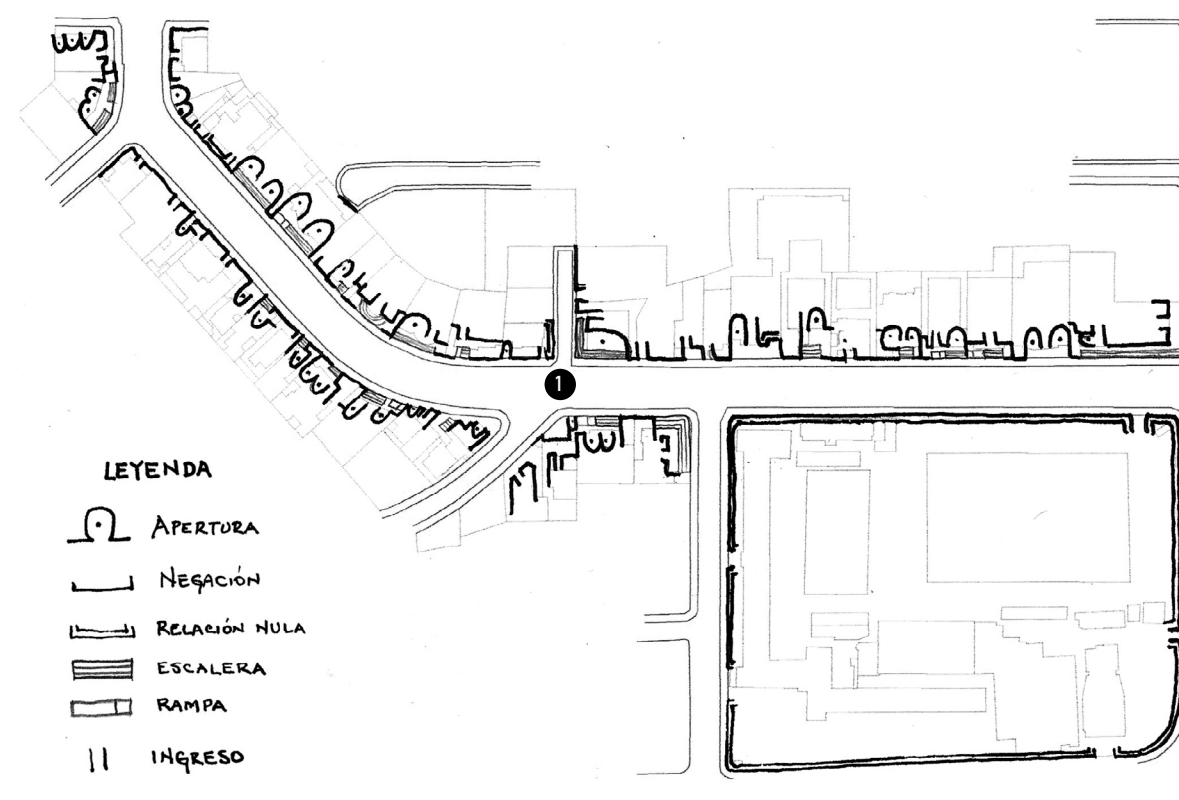
Gráfico 105: Minimercado y Salón de Belleza

Fuente: Google Maps

Gráfico 106: Banco

Foto: Juan Xavier Chiriboga





3.2 Porosidad, los bordes difuminados

Lo poroso hace referencia a una relación permeable, de interpenetración, intercambio, e interrelación entre dos o más espacios-usos que coexisten en simultáneo y se necesitan mutuamente. No obstante, esta condición natural de linde puede presentar matices de resistencia, pues como menciona Sennett, no implica ser absolutamente abierto, sino selectivo.⁶⁶ La relación de porosidad depende de la configuración de elementos materiales como llenos y vacíos, muros y ventanas, escaleras y plataformas continuas, voladizos y retranqueos, etc. que van articulando la urbanidad capilar, como explica Manuel de Solá Morales.

Las tipologías tienen la opción de respetar totalmente el retiro, generar un voladizo máximo en las plantas altas equivalente al 10% del ancho de la vía, adosarse ocupando el retiro frontal solo en PB, mantener un desnivel con la acera mediante escaleras y/o rampas e implementar un cerramiento parcial o total. La disposición y configuración estos elementos determina la intensidad de uso y las variantes de negaciones y aperturas de las parcelas edificadas, es decir, la manera en la que estas se relacionan con la vía.

Por una parte, la negación o cerramiento dispone una interacción pobre hacia la vía que aporta poco o nada de vida urbana. Existen negaciones con y sin voladizos, pero todas se caracterizan por establecer elementos de bloqueo como muros, rejas, parqueaderos o ingresos vehiculares que cortan la porosidad entre la parcela edificada y la acera. El caso extremo de negación es la relación nula o exclusión, donde existe un encapsulamiento de la parcela que hace desaparecer la porosidad e interacción por completo.

⁶⁶ (Sennett, 2019) p.282

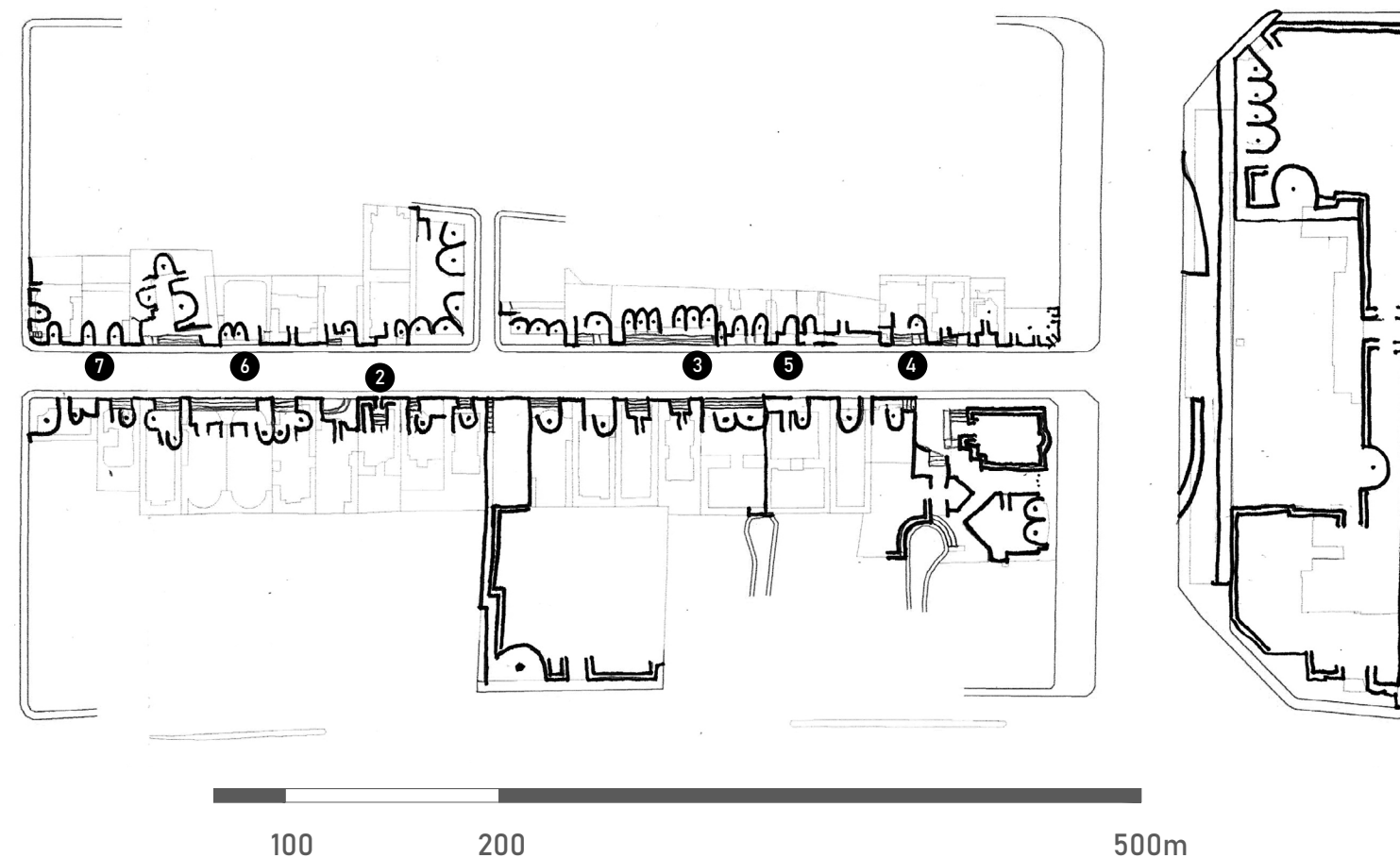


Gráfico 107: Porosidad en Planta Baja, Av. República de El Salvador, actualidad

Elaboración Propia

Un claro ejemplo de este encapsulamiento es el de la parcela del Colegio Municipal Benalcázar sobre la Av. República de El Salvador.

Por otro lado, la apertura es una relación de vínculo con la vía, pues necesita del intercambio con la vida urbana, favoreciendo la diversidad y simultaneidad de usos. Pueden ser selectivas e imponer un grado de resistencia al introducir cerramientos parciales o elementos de desnivel como rampas y escaleras que sirven también como estrategia constructiva para evitar excavaciones más profundas. De esta forma, existen aperturas con o sin voladizo en desnivel, aperturas con ocupación del retiro frontal en PB y aperturas con o sin voladizo a nivel de la vereda, que consiguen mayor intensidad de uso pues los límites entre la parcela y la vía son prácticamente imperceptibles o incluso indefinidos.

Este tipo de aperturas se dan en algunos comercios gastronómicos de la Av. República de El Salvador, que han expandido su área útil mediante la colocación de mesas y sillas en el retiro frontal de la planta baja. Además de representar una ventaja económica, esta decisión aporta complejidad urbana. El uso invita a pasar y el borde difuso entre la parcela y la acera permite mezclarse y superponerse con la vida de la calle. Esto crea una condición “liminar” o de transición, tal como expresa Sennett,⁶⁷ pues al ser espacios intermedios, muchos retiros frontales adquieren un papel decisivo en la continuidad y la fluidez entre las plantas bajas y la acera.

⁶⁷ (Sennett, 2019) p.270

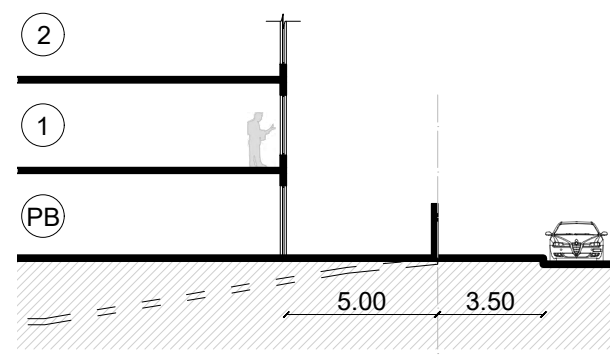


Gráfico 108: Negación o Cerramiento

Elaboración Propia

Foto: Google Maps

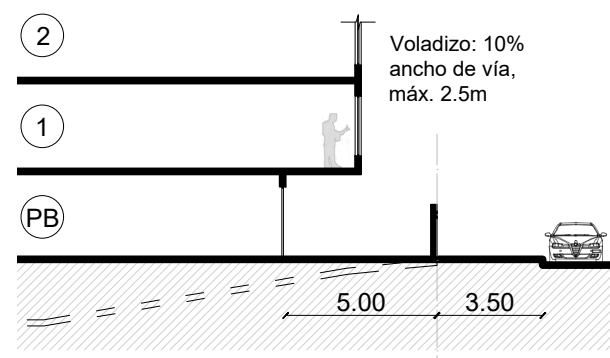


Gráfico 109: Cerramiento con voladizo

Elaboración Propia

Foto: Google Maps

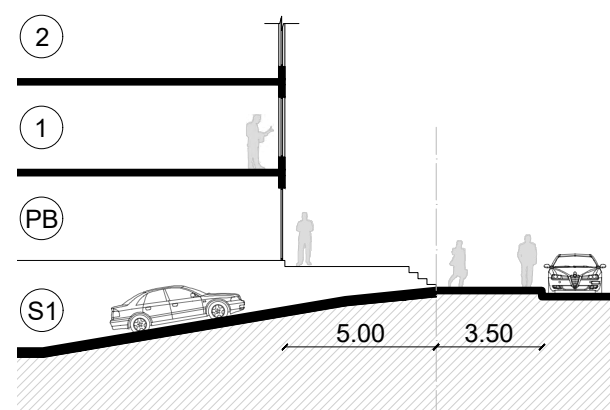


Gráfico 110: Apertura con escalera

Elaboración Propia

Foto: Juan Xavier Chiriboga

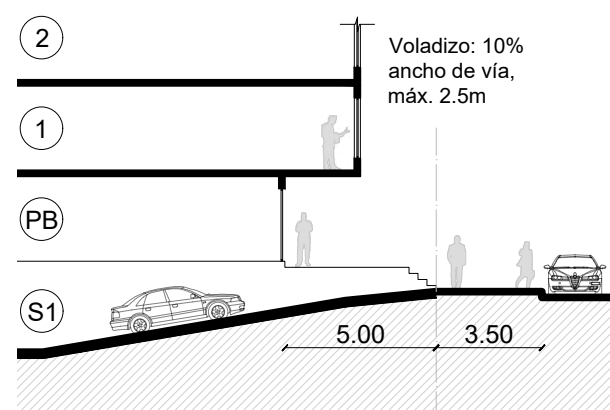


Gráfico 111: Apertura con escalera y voladizo

Elaboración Propia

Foto: Juan Xavier Chiriboga

Gráfico 112: Apertura a nivel

Elaboración Propia

Foto: Juan Xavier Chiriboga

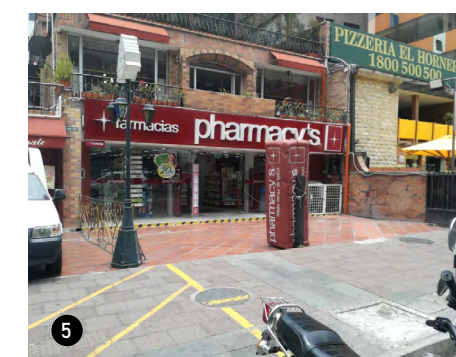
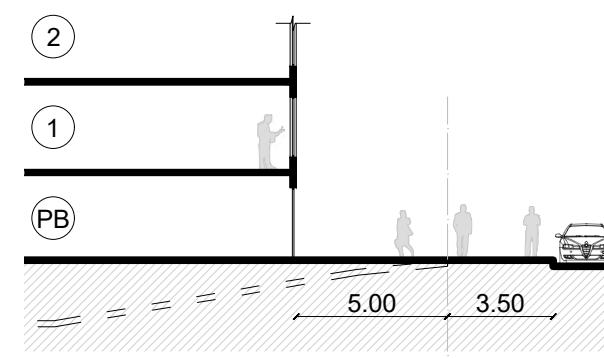


Gráfico 113: Apertura a nivel con voladizo

Elaboración Propia

Foto: Google Maps

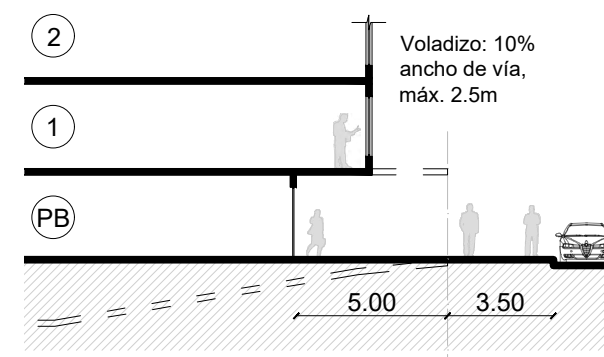
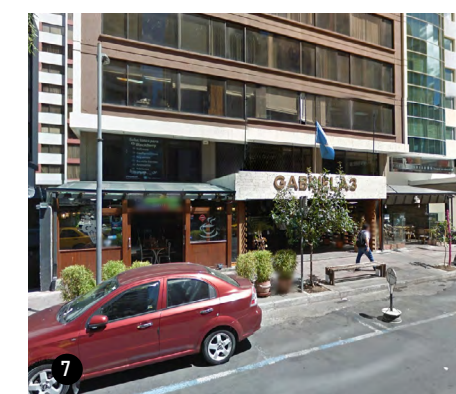
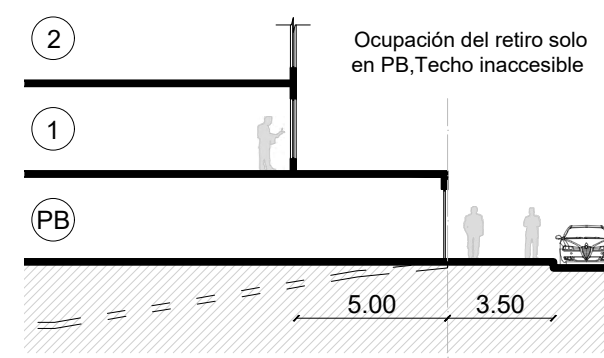


Gráfico 114: Apertura con construcción del retiro frontal

Elaboración Propia

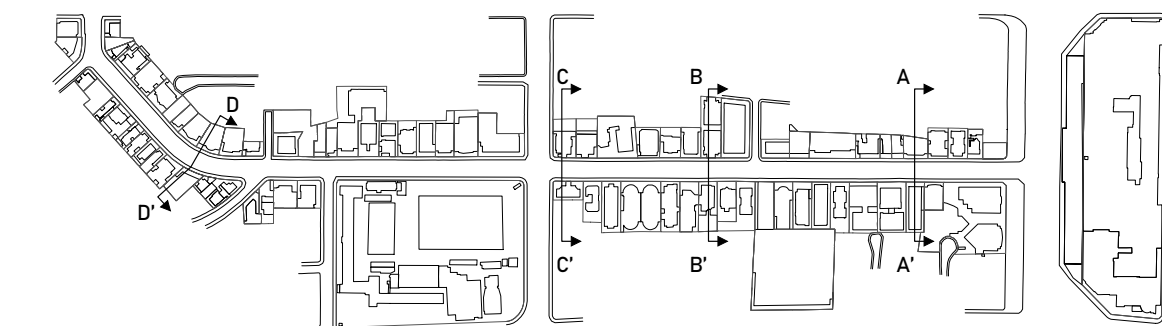
Foto: Google Maps



En el libro *Porous City, From Metaphor to Urban Agenda*, Doris Zoller menciona que estos espacios intermedios o “*in between spaces*” son de naturaleza ambigua y permiten la superposición de usos, brindando múltiples posibilidades de apropiación.⁶⁸ De igual forma, Sophie Wolfrum expresa que la ambivalencia de estos espacios intermedios o de transición es precisamente su fortaleza, pues dan la percepción de pertenecer a dos condiciones simultáneamente, sentirse allá mientras se sigue estando aquí. Wolfrum sostiene que la arquitectura de lindes porosos y con espacios de transición es indispensable para generar calidad espacial porque construye ciudad.⁶⁹

68 (Wolfrum et. al., 2018) p. 90

69 (Wolfrum et. al., 2018) p. 62-63



■ RESIDENCIAL
■ COMERCIO
■ OFICINAS

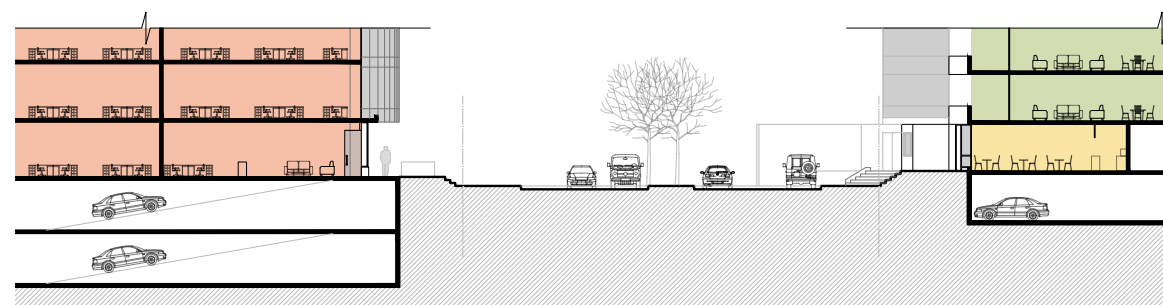
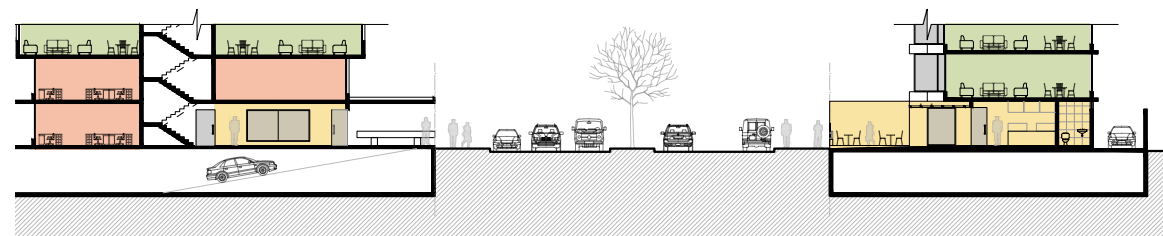
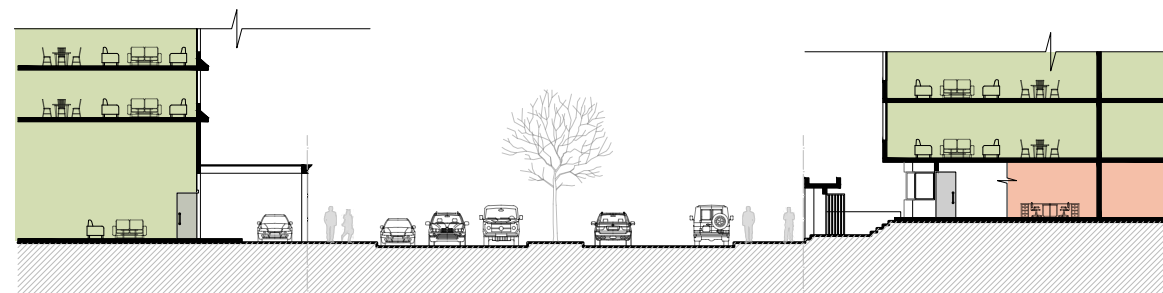
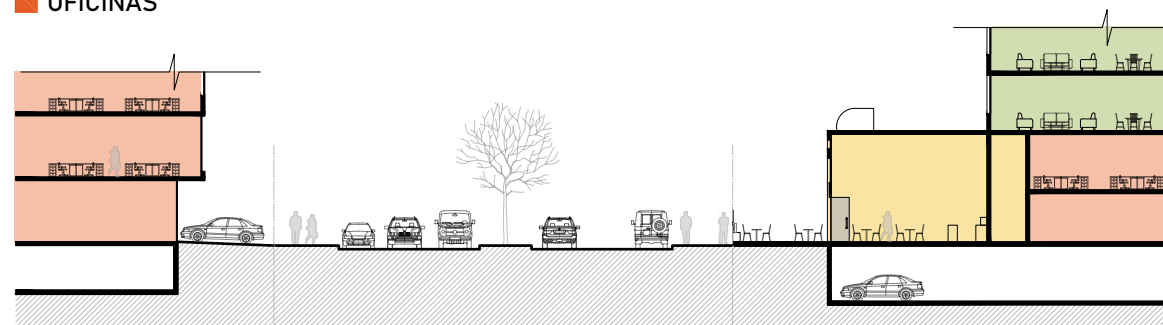


Gráfico 115: El centro excéntrico
Av. República de El Salvador

Elaboración Propia

Gráfico 116: Corte A-A',
Av. República de El Salvador, actualidad

Elaboración Propia

Gráfico 117: Corte B-B',
Av. República de El Salvador, actualidad

Elaboración Propia

Gráfico 118: Corte C-C',
Av. República de El Salvador, actualidad

Elaboración Propia

Gráfico 119: Corte D-D',
Av. República de El Salvador, actualidad

Elaboración Propia

Todas las parcelas edificadas disponen negaciones y aperturas a la vía, pero lo que determina el grado de porosidad de un tejido es su preferencia por alguna de las condiciones. En el caso de la centralidad excéntrica, la mayoría de las parcelas destina gran cantidad de su frente a las aperturas, configurando un tejido más poroso con mayor urbanidad capilar. Esto marca también la existencia de una inducción o estímulo producido por las dimensiones y distancias en el eje, es decir, por la contigüidad de las parcelas y tipologías.

3.3 Contigüidad, el fenómeno inductivo

Lo contiguo hace referencia a la relación de distancia entre dos o más actividades y elementos, muy próximos entre sí, que permite su enlace e inducción, creando de vínculos simbióticos, intensos y complementarios. Esto genera un conjunto encadenando de actividades simultáneas y relaciones porosas en las plantas bajas que prolongan la urbanidad capilar. Galindo y Moro explican que la contigüidad, sumada a la simultaneidad de actividades y la condición porosa de las arquitecturas, contribuye para que el espacio público verdaderamente sea un lugar de confluencia.⁷⁰

Manuel de Solá Morales, en su escrito *Cuatro líneas, tres artículos, siete ideas: las formas de la Proyección Urbanística*, expone la idea de “distancia interesante” es decir, el espacio “entre los edificios y también de estos a infraestructuras o la distancia de los movimientos entre sí.”⁷¹ Lo “interesante” comprende todas aquellas distancias cortas que permiten generar enlaces e inducción. Sin embargo, existe un límite a partir del cual, la excesiva separación se vuelve una “distancia crítica” haciendo que el encadenado se desvanezca, tal como explican Galindo y Moro.⁷²

Como se mencionó con anterioridad, la transformación tipológica ha ayudado a corregir una desproporción inicial de la Av. República de El Salvador. Este ambiente más conveniente parece también haber ayudado para que la contigüidad y la inducción sean posible, pues la separación estándar de 35m entre las fachadas evidencia una regularidad que también se presenta en la altura de 36m de las tipologías. A su vez, los retiros laterales de 3m han sido determinantes en la generación de un patrón repetitivo. A excepción de la PB que puede adosarse, los pisos superiores están obligados a respetar mínimamente los 3m de separación, generando un vano de al menos 6m entre todas las tipologías. Además, los retiros laterales suelen albergar los ingresos vehiculares que establecen una negación a la acera. En el caso más extremo donde dos parcelas contiguas disponen sus ingresos vehiculares espejados, se generaran aperturas que disten al menos 6m entre sí. De este modo, estas son distancias “interesantes” pues representan un factor común en la mayoría del tejido que permite tener una pauta de la manera en la que se disponen las actividades.

⁷⁰ (Galindo, J. y Moro, 2018) p.13,14,22

⁷¹ (de Solá Morales & Font, Proyectar la ciudad: programa de postgrado, 1995) p. 19

⁷² (Galindo, J. y Moro, 2018) p.14



Gráfico 120:
Proporción actual
favorece contigüidad
e inducción de usos,
Av. República de El
Salvador,

<https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/quito/1/pocos-quentenos-prefieren-las-casas-unifamiliares>

Gráfico 121: Ritmo de
vacíos de 6m marcados
por retiros laterales

Elaboración propia

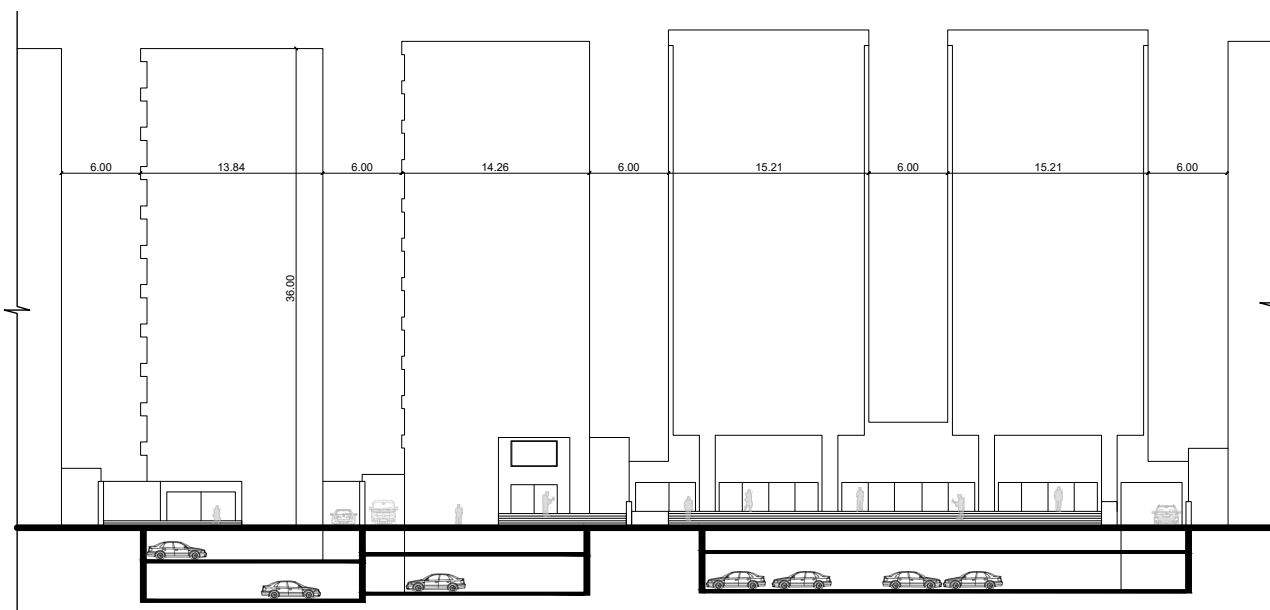


Gráfico 122 (izq.):
Ritmo y contigüidad,
Av. República de El
Salvador, actualidad

<https://www.plusvalia.com/propiedades/quito-vendo-oficina-calle-republica-del-salvador-51585701.html>

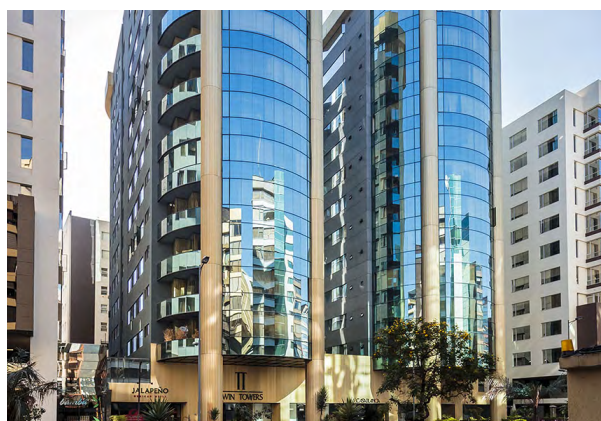


Gráfico 123 (der.):
Ritmo y contigüidad
Edif. Twin Towers,
Av. República de El
Salvador, actualidad

<http://www.jpyagroup.com/experiencia/twin-towers/html>

Gráfico 124: Ruptura
del ritmo y contigüidad
por parqueadero
de complejo
Supercines, Av.
República de El
Salvador, actualidad

Foto: Google Maps



Gráfico 125:
Debilitamiento de la
urbanidad capilar al
llegar a la Av. NNUU y
Quicentro Shopping,
actualidad

Foto: Google Maps



Indudablemente, existen partes del trayecto donde el ritmo se rompe. Un ejemplo es la parcela trasera del complejo Supercines, la cual destina la mayor parte de los 20m de frente para un ingreso vehicular y de servicios, dejando el espacio restante a un acceso peatonal mediante una larga escalera. A pesar de la negación de casi 20m, la secuencia de urbanidad y el ritmo se restablecen inmediatamente a sus costados. El remate perpendicular de la avenida en el Quicentro Shopping posee una distancia crítica de 120m. En este espacio, la urbanidad capilar se debilita debido a la amplia sección viaria de la Av. NNUU y el parqueadero del equipamiento comercial que no aporta vida urbana alguna.

Sin embargo, la afectación más severa al encadenamiento de las actividades se debe a la presencia de la parcela encapsulada que alberga el Colegio Benalcázar. Su extensión de 200m se vuelve la mayor distancia crítica del tejido pues la contigüidad solo persiste en la fachada Oeste de la avenida. Así, la urbanidad capilar sufre una disminución dramática en este tramo al decaer la simultaneidad, la porosidad, y la interacción por contigüidad entre ambos márgenes como sucede con los ejes que dan fachada a un Shopping Mall. No obstante, el encadenamiento se recupera una vez que esta distancia crítica es superada mediante la interacción entre ambas fachadas hasta el fin de la avenida, donde definitivamente la urbanidad se desvanece al llegar al Parque La Carolina.

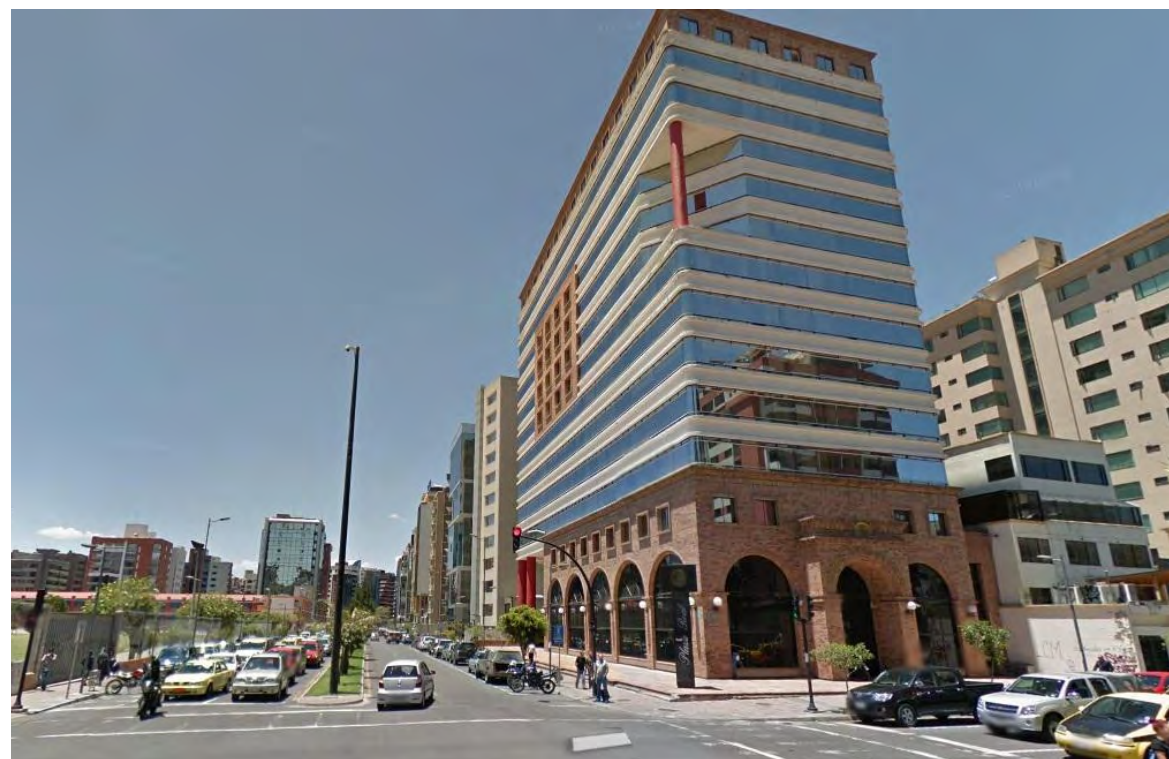


Gráfico 126: Fachada Oeste de la Av. República de El Salvador, frente al Colegio Benalcázar, actualidad

<https://www.plusvalia.com>



Gráfico 127: Encadenamiento por contigüidad en la curva de la Av. República de El Salvador, actualidad

https://www.properati.com.ec/29u4_alquiler_departamentos_inaquito_kanda1



Gráfico 128: Debilitamiento de la urbanidad capilar al llegar a la Av. de los Shyris y el Parque La Carolina, actualidad

Foto: Google Maps

4. Reflexiones y consideraciones finales

El recorrido cronológico de esta investigación, desde el centro en el cruce de caminos hasta los ejes metropolitanos con Shopping Malls, ha puesto de manifiesto una serie pautas topográficas, eventos históricos y planificaciones urbanas, que permiten entender y prever el porqué y el cómo de cada una de las centralidades más relevantes de Quito. Sin embargo, tratar de anticipar la centralidad de la Av. República de El Salvador se vuelve una tarea difícil y confusa, pues su configuración no responde a parámetros evidentes que siguen algún axioma.

Contrariamente a estos ejemplos, la vía no ha tenido ninguna relevancia desde el punto de vista histórico, territorial o funcional; no es un eje metropolitano capaz de articular un crecimiento urbano; no tiene la jerarquía que poseen los ejes aledaños; no fue parte de una previsión urbanística para crear un centro planificado allí y tampoco dispone de rutas de transporte público.

El nacimiento de la centralidad de la Av. República de El Salvador se debe a una oportunidad surgida en el proceso de transformaciones urbanas de Ñaquito, aprovechando el superávit económico o “Boom Petrolero” de los años 70 y el dominio del hormigón armado como solución constructiva al suelo lagunar de Ñaquito. Las colonizaciones tardías con torres desde la llegada de los Shopping Malls, como el caso de los edificios Gabriela, marcaron un hecho clave pues forzaron al tejido a reequilibrarse velozmente mediante la sustitución tipológica. El reemplazo de tipologías se aceleró desde los años 90 por la presencia del Quicentro Shopping, actuando como catalizador de un proceso que trajo frutos positivos como la intensidad entre usos diversos y el aumento de la complejidad entre la acera y las parcelas construidas.

La disposición lateral del eje y sus condiciones morfológicas han sido determinantes para la consolidación de esta oportunidad que produjo un centro diferente, raro, excéntrico. Un atributo de su excentricidad se evidencia en su ubicación lateral y perpendicular respecto a la Av. NNUU y el Quicentro Shopping y también como vía de segunda línea entre las Av. 6 de Diciembre y Av. de los Shyris, llegando perpendicularmente hasta el Parque La Carolina. A pesar conectar un Shopping Mall y un parque en sus extremos, dos elementos que no aportan vida urbana, su disposición lateral permite que ambos márgenes de la vía sean susceptibles de transformarse. La accesibilidad también es otra evidencia de su carácter excéntrico, pues los servicios de transporte público se ubican en los ejes con los que mantiene la lateralidad.

Otro rasgo excéntrico radica en que este eje lateral, secundario y sin jerarquía aparente consiguió generar una gran intensidad de usos y complejidad urbana. Las condiciones morfológicas de la calle han favorecido al surgimiento de una urbanidad capilar, un fenómeno donde las aceras asemejan a capilares que van intercambiando flujos con las

plantas bajas en mayor o menor nivel, encadenando y complementando actividades en sus recorridos. La triada de simultaneidad de usos, el grado de porosidad de las plantas bajas y contigüidad regulan su intensidad.

Así, el ritmo constante del parcelario, las dimensiones y distancias de la calle consiguen fachadas continuas que aumentan la tensión entre las tipologías y la intensidad de usos múltiples y diversos, permitiendo inducirse unos a otros por contigüidad. El tamaño de los lotes ha demostrado versatilidad, albergando desde una vivienda aislada hasta torres de 12 pisos con usos mixtos que se adaptan a los retiros aprovechando las 4 fachadas para ventilación e iluminación. Los retiros también se han modificado debido a que el uso comercial que predomina en las plantas bajas de la vía tiene una tendencia hacia la apertura y lo poroso, haciendo que estos se vuelvan espacios intermedios y ambivalentes que aportan más complejidad a la relación entre la edificación y la acera.

Es importante resaltar que la relación de apertura hacia la acera también posee un cierto grado de selectividad que viene influenciado por el contexto social de la ciudad y el país. Los cerramientos parciales o desniveles presentes en esta centralidad no representan un obstáculo en la relación porosa ni en el encadenado de actividades complementarias, sino que aportan matices a esta relación compleja.

El caso de la Av. República de El Salvador demuestra que la ciudad tiene la capacidad de encontrar y consolidar centros que son producto de oportunidades por encima de cualquier modelo habitual, condición deseable o axioma preestablecido. Evidencia también que las oportunidades pueden aparecer en sitios inadvertidos y generan beneficios cuando se ejecutan con una voluntad de urbanidad siguiendo la triada de atributos. De este modo, mientras un tejido ofrezca las condiciones para una transformación, sea capaz de equilibrarse rápidamente y busque la urbanidad existirán grandes probabilidades para el nacimiento de nuevas centralidades, inclusive en condiciones laterales, excéntricas o secundarias de ser necesario.

Estas reflexiones abren la puerta a investigaciones futuras que pueden complementar el entendimiento de este caso o inclusive servir de ejemplo para detectar otros de condiciones similares. Las adaptaciones tipológicas a las parcelas o viceversa, que se mencionan en este trabajo, requieren de una profundización mayor para determinar el grado de afectación a sí mismas, al tejido y posiblemente a la urbanidad que han generado. Adicionalmente, el equilibrio de un tejido es un tema complejo y de gran interés que requiere de una mayor exploración teórica y práctica. Entonces, esta investigación deja planteada una base a partir de la cual podría realizarse una explicación detallada sobre los fenómenos tipológicos.

A su vez, un estudio exhaustivo sobre las relaciones porosas de aperturas y cierres, la complementariedad de los usos y sus distancias permitiría configurar una serie de reglas de la forma urbana que promulguen por la intensidad y la vida urbana. De igual manera, la temporalidad o permanencia de las actividades y sus mutaciones necesitan ser analizadas con mayor enfoque para determinar su período de vida útil.

Bibliografía

Achig, L. (1983). El proceso urbano de Quito (Ensayo de Interpretación). Quito: Centro de Investigaciones CIUDAD, CAE.

Busquets Joan, A. d. (1991). Àrees de nova centralitat. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, àrea d’Urbanisme i obres Públiques.

Bustamante, B., & Herrero, S. (2017). La clase dominante como determinante de la forma de Quito. Bitácora Urbano Territorial, Vol. 27, N° 3, UNAL, 81-90.

Caniggia, G., & Maffei, G. L. (1995). Tipología de la Edificación, Estructura del Espacio Antrópico. Madrid: Celeste Ediciones S.A.

Carreras, J., & Mariño, X. (2017). Àrees de centralitat i innovació Col•lecció QUADERNS_PDU metropolità DIRECTRIUS URBANÍSTIQUES. AMB, Barcelona.

Cobas, M. (20 de 09 de 2018). Arquitectos Uruguayos del Siglo XX Guillermo Jones Odriozola 1era Parte. (F.-U. d. República, Ed.) Montevideo, Uruguay. Recuperado el 03 de 01 de 2019, de <https://vimeo.com/292973402>

Concejo, M. (2011). Anexo Normas de Arquitectura y Urbanismo, Ordenanza 0172. Quito: Municipio de Quito.

Concejo, M. (2018). Anexo Plan de uso y Ocupación del Suelo, ORD.0210. Quito: Municipio de Quito.

Conmebol. (25 de 11 de 2014). El Estadio Olímpico Atahualpa está de aniversario. Recuperado el 04 de 01 de 2019, de <http://www.conmebol.com/es/21112014-1555/atahualpa>

Córdova, M. (2005). Quito, Imagen Urbana, Espacio Público, Memoria e identidad. Quito: Ediciones Trama.

Crosas et. al., AMB. (2017). PDU Quaderns 10, Áreas de centralidad e innovación. Barcelona: Área Metropolitana de Barcelona (AMB).

Crosas, C. (2009). Variaciones sobre la regularidad, El Proyecto de El Vedado en la formación de La Habana metropolitana. Barcelona: UPC.

de Solá Morales, M. (2004). Ciudades, esquinas. Barcelona: Forum Universal de las Culturas y Lunweg Editores.

de Solá Morales, M. (2008). De cosas urbanas. Barcelona: Editorial Gustavo Gili.

de Solá Morales, M. (2009). Urbanitat capil•lar, La transformació dels terrenys de Les Casernes de Sant Andreu. Barcelona: Lunweg S.L.

de Solá Morales, M., & Font, A. (1995). Proyectar la ciudad: programa de postgrado. Barcelona: Fundación Politécnica de Cataluña.

Del Pino, I. (2017). Espacio urbano en la historia de Quito: Territorio, traza y espacios ciudadanos. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

DMQ. (2018). Visión de Quito 2040 y su Nuevo Modelo de Ciudad. Quito: Instituto Metropolitano de Planificación Urbana.

Domingo, W. (1993). Entrevista al arquitecto Guillermo Jones Odriozola sobre el Plan Regulador de Quito 1942 - 1944. (S. Sociedad de Arquitectos del Uruguay, Ed.) Arquitectura, 263. Recuperado el 03 de 01 de 2019, de <https://issuu.com/bsau/docs/1993-263/77>

Galindo, J. y Moro, A. (2018). Distancias críticas. Crecimiento residencial contemporáneo en ciudades medias españolas. ACE.

Gatto Sobral, G. (1948). Plan Regulador de Quito, Memoria Descriptiva. Quito: Imprenta Municipal.

Gehl, J. (2006). La humanización del espacio urbano : la vida social entre los edificios. Barcelona :: Editorial Reverté.

Lima, R. P. (2016). Plugin: interfaces urbanas en los nuevos centros lineales: el caso de la Avenida Paulista. Barcelona: UPC.

Ludeña Encalada, L. P. (2007). Variabilidad espacial del ensayo de penetración estandar en los sedimentos volcánicos del subsuelo del centro norte de la ciudad de Quito. Barcelona: Dpto. de Ingeniería del Terreno, Cartografía y Geofísica, UPC.

Mayorga, M. (2013). Espacios de centralidad urbana y redes de infraestructura. Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya.

Mothes et al., P. (1998). Actividad Volcánica y Pueblos Precolombinos en el Ecuador. Quito: Abya - Yala.

Notimundo. (04 de 03 de 2016). La Carolina fue el primer sitio de recreación del norte de Quito. Recuperado el 03 de 01 de 2019, de <https://notimundo.com.ec/la-carolina-fue-el-primer-sitio-de-recreacion-del-norte-de-quito/>

Odriozola, G. J., & Sobral, G. G. (1948). Plan Regulador de Quito, Memoria Descriptiva. Quito: Imprenta Municipal.

Panerai Philippe, M. D. (2002). Proyectar la ciudad. Madrid: Celeste Ediciones.

Panerai, P., Castex, J., & Depaule, J.-C. (1986). Formas urbanas: de la manzana al bloque. Barcelona: Editorial Gustavo Gili.

París, M. (2013). De los Centros urbanos consolidados a los lugares de centralidad: Una propuesta metodológica para su estudio. Valladolid: Universidad de Valladolid.

Peltre, P. (1989). Riesgos Naturales en Quito. Quito: Corporación Editora Nacional - Colegio de Geógrafos del Ecuador.

QuitoInforma. (03 de 07 de 2017). Parque La Carolina con más de 100 años de historia. Recuperado el 03 de 01 de 2019, de <http://www.quitoinforma.gob.ec/2017/07/03/parque-la-carolina-con-mas-de-100-anos-de-historia/>

Real Academia Española. (20 de 08 de 2019). Diccionario de la lengua española, 23.^a ed., [versión 23.2 en línea]. Obtenido de <https://dle.rae.es>

Sennett, R. (2019). Construir y habitar: ética para la ciudad. Barcelona: Editorial Anagrama.

Wolfrum et. al., S. (2018). Porous City, From Metaphor to Urban Agenda. Basilea: Birkhäuser.